

# ENGHAVE STATIONSOMRÅDE

## Forslag til lokalplan

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. september 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Enghave Stationsområde.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro - Kongens Enghave.

**Offentlig høringsperiode fra den 12. oktober 2016 til den 14. december 2016**





# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplanen</b> .....	<b>3</b>	<b>Lokalplan Enghave Stationsområde</b> .....	<b>17</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	17
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område .....	17
Byggeønsker .....	4	§ 3. Anvendelse.....	17
Lokalplanens indhold.....	6	§ 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering .....	17
Miljøforhold .....	7	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	18
Skyggediagrammer .....	10	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>12</b>	§ 7. Ubebyggede arealer og byrum .....	19
Regional udviklingsplan 2012.....	12	§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	20
Fingerplan 2013 .....	12	§ 9. Støj og anden forurening .....	20
Kommuneplan 2015.....	12	§ 10. Regnvand .....	21
Lokalplaner i kvarteret.....	13	§ 11. Retsvirkninger .....	21
Miljø i byggeri og anlæg .....	14	§ 12. Ophævelse af lokalplan .....	21
Regnvand .....	14	Kommentarer af generel karakter .....	21
Varmeplanlægning.....	14	Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	22
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>15</b>	Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	23
Affald .....	15	Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan og byrum mv.....	24
Jord- og grundvandsforurening .....	15	<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>25</b>
Museumsloven .....	15	Lokalplan.....	25
Rottesikring .....	16	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	25
		Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	25
		<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto med lokalplanområdets beliggenhed ved den nu nedlagte Enghave Station. Foto af Københavns Kommune 2015.

## Lokalplanens baggrund og formål

Københavns Kommune ønsker at udvikle sine arealer ved Enghave Station/Sønder Boulevard/Enghavevej i sammenhæng med et tilgrænsende banearreal, der er blevet overflødig til baneformål med stationens flytning til Carlsberg. Kommunen erhverver banearbejdet. Det giver mulighed for at tilgodese forskellige kommunale behov. Der er således brug for moderne plejeboliger, fordi der nedlægges utidssvarende plejehjem andre steder i kommunen, og der er desuden brug for flere børneinstitutionspladser på Vesterbro. Endelig er der ønske om en nærgenbrugsstation, der skal betjene det tilgrænsende Vesterbro.

Formålet med lokalplanen er at tilgodese de kommunale behov i nye bebyggelser, hvor der tages højde for de miljømæssige udfordringer, som beliggenheden op til jernbanen og trafikerede veje medfører. Desuden skal nybyggeriet tilpasses beliggenheden på kanten mellem Vesterbros karrébebyggelser og de mere åbne arealer mod syd. Der stilles krav om udadvendte og/eller fælles funktioner i stueetagen mod Enghavevej og Sønder Boulevard for at understøtte ønsket om byliv. Når lokalplanen er endeligt

vedtaget skal den indgå i udbudsmaterialet i forbindelse med kommunens udbud af grundkapital til almene plejeboliger. Det boligeselskab, der herefter udvælges på baggrund af økonomi, arkitektur, funktionalitet mv. i et projektforslag, skal stå for opførelse af plejeboligbebyggelsen og børneinstitutionen og for driften af boligerne, mens kommunen selv skal eje de tilknyttede servicearealer samt børneinstitutionen. Kommunen ejer, driver og finansierer nærgenbrugsstationen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på Vesterbro og omfatter arealer på tilsammen ca. 4.700 m<sup>2</sup>, hvoraf Københavns Kommune ejer 3.594 m<sup>2</sup> og DSB resten. Kommunens arealer er udlejet til en benzintank og autovirksomheder mv., mens DSB's arealer bl.a. rummer en stationsbygning og en café. Der er overkørsel til benzintanken fra Enghavevej. Bygningerne er i én etage, og det samlede etageareal er ca. 2.100 m<sup>2</sup> svarende til en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 45.



Umiddelbart nord for ligger en strækning af Sønder Boulevard, hvoraf størstedelen i flere etaper er omlagt til rekreative formål. Biltrafikken og parkeringen er begrænset, og der er ikke biladgang fra Enghavevej. I anlægget indgår desuden den grønne cykelrute Carlsberg-ruten. Det tilgrænsende Vesterbro er domineret af klassiske 5 etagers karreer fra slutningen af 1800 tallet overvejende i røde teglsten. På nordsiden af Sønder Boulevard ligger Enghave Kirke også i røde teglsten. Ved Slesvigsgade ligger Vesterbro Ny Skole samt Bryggergården med familie-, ungdoms- og plejeboliger, børneinstitutioner og en svømmehal indviet i 1974. Mod nordvest ligger Carlsberg Byen, der er under udvikling til et tæt og funktionelt blandet bykvarter med nybyggeri kombineret med bevaring og genbrug af værdifulde bygninger og anlæg. Nærmest lokalplanområdet er der opført en større bebyggelse med UCC's Campus Carlsberg, boliger og butikker mv. Mod syd ligger jernbanens terræn med Enghave Station, der er nedlagt og flyttet til Carlsberg på den anden side af broen ved Vesterfælledvej. Yderligere mod syd ligger Vigerslev Allé, Vestre Fængsel, Vestre Kirkegård, Rektorparken, kollegier samt Bavnehøj Kvarteret med boliger, idrætsanlæg, skole, børneinstitutioner og andre kommunale aktiviteter som rådgivningscenter for stofmisbrugere, skaterpark og værksteder. Mod sydøst ligger det store baneterræn.

Sønder Boulevard og baneskråningerne rummer beplantning, herunder en del store træer. Det samme gælder Rektorparken, Vestre Kirkegård, arealerne foran Vestre Fængsel og DSB's areal over for Vigerslev Allés udmunding i Enghavevej. Der er gode opholds- og aktivitetsmuligheder på Sønder Boulevard samt i Enghaveparken og J.C. Jacobsens Have på Carlsberg, der begge ligger 300-400 m fra lokalplanområdet.

De nærmeste butikker ligger langs Enghavevej og på Carlsberg.

## Fakta

Grundareal	ca. 4.700 m <sup>2</sup>
Etageareal	ca. 8.700 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	185
Maks. bygningshøjde	22 m
Maks. etageantal	6

Enghave Station er som nævnt flyttet til Carlsberg vest for Vesterfælledvej, men lokalplanområdet er fortsat stationsnært. Enghavevej, Ingerslevsgade og Vigerslev Allé indgår i fordelingsgadenettet og er meget trafikerede. Enghavevej og Vigerslev Allé indgår endvidere i nettet af Supercykelstier, og den grønne cykelrute Carlsberg-ruten forløber ad Sønder Boulevard og videre gennem Carlsberg langs banen til Valby.

## Byggeønsker

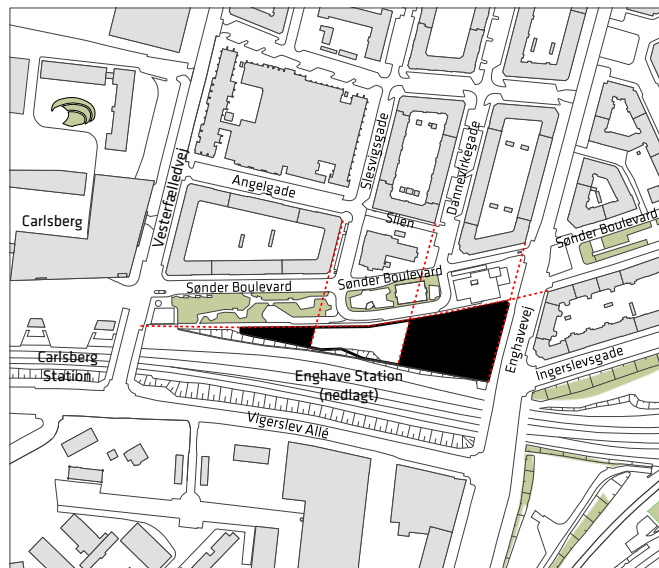
Som led i tilvejebringelse af lokalplanforslaget har kommunen indgået en aftale med Polyform Arkitekter om at udarbejde materiale, der inden for kommuneplanens rammer kan omsætte byggeønskerne til et skitseforslag, der kan danne baggrund for lokalplanens bestemmelser.

Der tages udgangspunkt i områdets beliggenhed på kanten af Vesterbros karréby og baneterrænet. Det er ønsket, at den nye bebyggelse skal formidle afslutningen af karrébyen og markere Sønder Boulevards lange forløb. Det sydøstlige hjørne ved Enghavevejs bro over jernbanen udgør sammen med bebyggelsen på den modsatte side af vejen et portmotiv og starten på den tætte by, når man kommer sydfra. Dette hjørne skal derfor gives særlig opmærksomhed. Mod vest skal bygningshøjden reduceres for at formidle overgangen til den grønne del af Sønder Boulevard og Enghave Kirke.

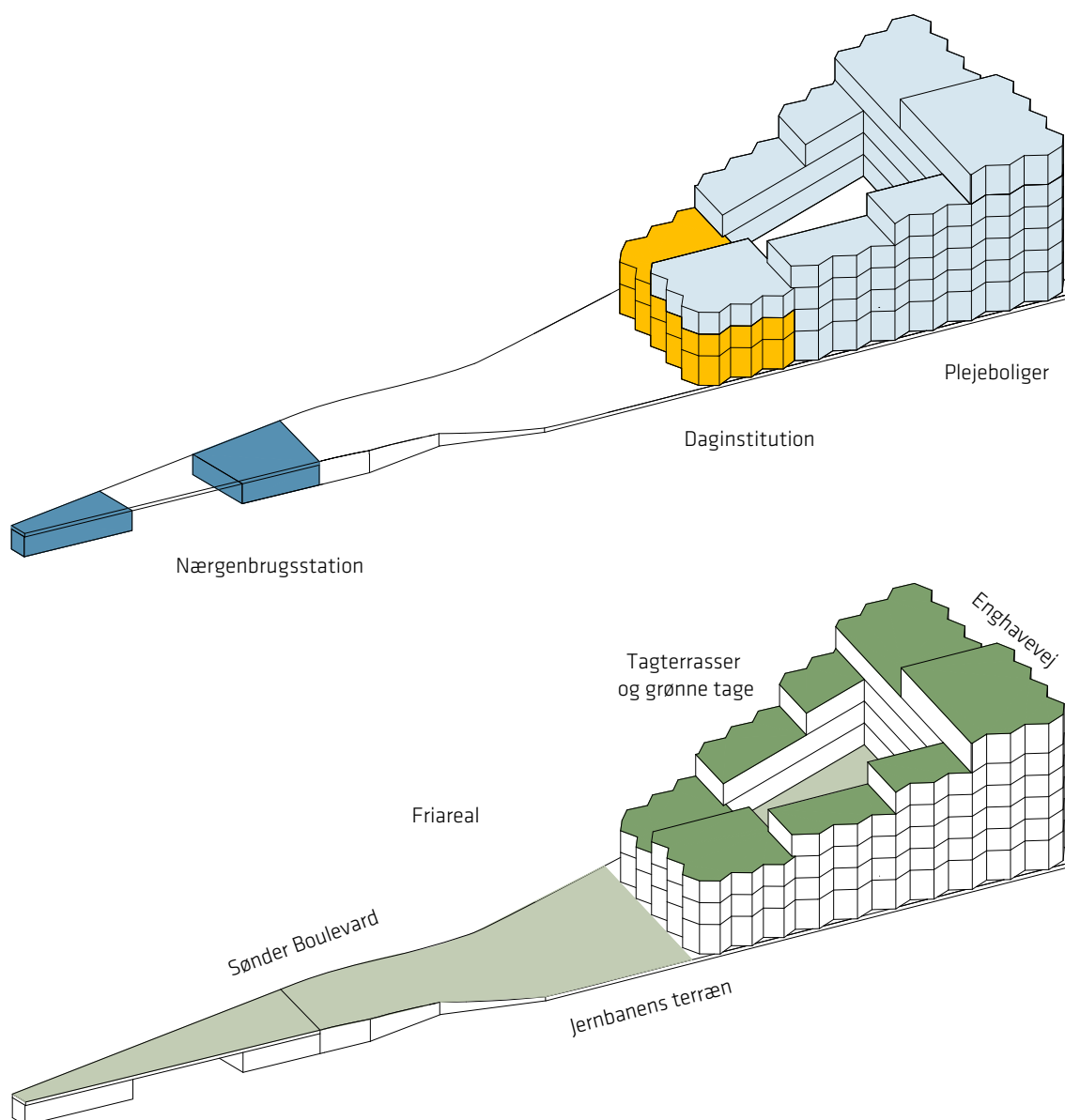


Billedet viser Bazarbygningen ud mod Sønder Boulevard, der vurderes ikke at have de kvaliteter, der skal til, for at fastlægge den som bevaringsværdig. Foto af Sangberg Architects i samarbejde med Polyform Arkitekter og Werk Arkitekter.

Skitseforslaget omfatter en bebyggelse i 2-6 etager med et etageareal på omkring 8.300 m<sup>2</sup>, hvoraf plejeboliger udgør ca. 5.500 m<sup>2</sup>, svarende til ca. 70 boliger, servicearealer ca. 1.700 m<sup>2</sup>, herunder fælles funktioner i stueetagen mod Enghavevej. Bebyggelsen opføres i en karréform med randbebyggelse mod Sønder Boulevard, Enghavevej og jernbanen. I den vestlige del af bebyggelsen integreres der en børneinstitution på ca. 1.050 m<sup>2</sup> i 2 etager. Parkering og tilkørsel sker i en overdækket stueetage, og friarealer etableres dels på taget af den overdækkede gård dels på fælles tagterrasser. Vest for bebyggelsen anlægges der friarealer på terræn til institutionen og i forlængelse heraf etableres der en nærgenbrugsstation med et etageareal på ca. 260 m<sup>2</sup> og et overdækket areal på ca. 160 m<sup>2</sup>. Der peges på muligheden for at etablere offentligt tilgængelige friarealer på taget og for i sammenhæng hermed og som en del af institutionens friareal at etablere yderligere et hævet areal. Under dette areal kan der i givet fald ske en udvidelse af nærgenbrugsstationen og eventuelt også mod øst.



Byggefelterne defineres ved forlængelse af vejlinjerne i de tilgrænsende gader. Illustration af Sangberg Architects i samarbejde med Polyform Arkitekter og Werk Arkitekter.



Illustrationen viser principperne i fordeling af anvendelser og maksimale bygningshøjder. Illustration af Sangberg Architects i samarbejde med Polyform Arkitekter og Werk Arkitekter.

Det foreslås, at karreen som helhed opføres i ensartede materialer med lang holdbarhed og god patineringssevne i røde nuancer. Mod Sønder Boulevard skal der ske en fortanding af facaden på en sådan måde, at de nordvendte boliger får vinduer, der vender mod vest. Det samme kan gælde en nordvendt gårdfacade, og motivet kan også anvendes på de øvrige facader. Stueetagen mod Enghavevej og om hjørnet mod Sønder Boulevard skal udføres med transparens til de fælles servicefunktioner. Der skal etableres støjskærme, der beskytter friarealerne mod støj fra bane og vej. Støjskærme kan udformes som en del af bebyggelsens facade eller udføres i transparent materiale tilbagetrasket fra facaden. På de støjbelastede facader udføres vinduerne med en særlig konstruktion, der sikrer, at de også i delvis åben tilstand er tilstrækkelig støjisolierende til at overholde gældende støjkrafter. I forbindelse med bebyggelsens fundering skal det sikres, at grænseværdierne for vibrationer i forhold til togtrafikken overholdes.

Nærgenbrugsstationen betjener beboere med mindre mængder affald i lokalområdet. Der er ikke adgang for køretøjer til selve genbrugspladsen. Renovationsbiler, der skal hente affald, kan benytte den eksisterende vendedeplads ud for S-togsstationen. Nærgenbrugsstationen modtager ikke byggeaffald, haveaffald, sanitetsudstyr og dagrenovation samt større mængder erhvervsaffald - dette affald henvises til genbrugsstationerne.

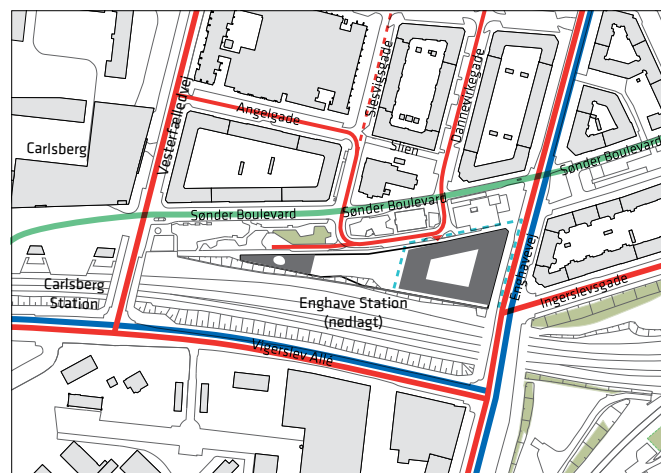
## Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter arealer, der indgår i lokalplanen for Carlsberg, jf. afsnittet om lokalplaner i kvarteret. Med Kommuneplan 2015 er rammerne ændret fra et S1- til et C3-område, og stationen er flyttet til Carlsberg, ligesom omlægningen af Sønder Boulevard til rekreativt område er gennemført. Det vurderes derfor ikke længere så relevant at se planlægningen af nybyggeriet i det aktuelle område i direkte sammenhæng med planen for Carlsberg. Planen er derfor udformet som en selvstændig lokalplan i stedet for som et tillæg til Carlsberg-lokalplanen.

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for fornyelse af området ved Enghave Station og Sønder Boulevard efter flytning af stationen til Carlsberg.

### Anvendelse

Der sikres mulighed for, at behovet for kommunale servicefunktioner kan opfyldes. Der fastlægges derfor bebyggelse til plejeboliger med tilhørende servicefunktioner, en daginstitution og en nærgenbrugsstation til betjening af de tilgrænsende boligkarreer. Krav til udadvendte og/eller fælles funktioner i stueetagen mod Sønder Boulevard og Enghavevej skal medvirke til at understøtte ønsket om byliv. Der muliggøres herunder indretning af op til 500 m<sup>2</sup> butikker. Denne mulighed forventes dog ikke udnyttet, idet hele stueetagen ønskes anvendt til servicefunktioner i tilknytning til plejeboligerne.



- Primær ankomst
- - - Sekundær ankomst
- - - Brandvej
- Grøn cykelrute
- Supercykelsti

*Vejadgang sker via eksisterende anlæg. Illustration af Sangberg Architekt's samarbejde med Polyform Arkitekter og Werk Arkitekter.*

### Bebyggelsens placering og udformning

Der fastlægges en randbebyggelse i 2-6 etager mod Sønder Boulevard, Enghavevej og jernbanen. Bebyggelsen har form som en karré, der er højest mod Enghavevej. Hermed tilgodeses ønsket om at skabe bymæssig sammenhæng med karrébebyggelserne i samme højde på de øvrige 3 hjørner i krydset. Herfra trapper bebyggelsen ned til 2 etager i daginstitutionen mod vest. Bebyggelse til nærgenbrugsstationen er i én etage. Den maksimale bebyggelsesprocent er 185.

### Infrastruktur

De eksisterende vejlinjer mod Sønder Boulevard og Enghavevej opretholdes. Tilkørsel til området finder sted fra Sønder Boulevard via det her anlagte vejsystem med til- og frakørsel via Slesvigsgade og Dannevirkegade samt frakørsel til Vesterfælledvej. Der er mulighed for en begrænset parkering ud for bebyggelsen og nærgenbrugsstationen, og der fastlægges en overkørsel herfra til parkering til plejebolig- og institutionsbebyggelsen. Der er fortov langs området, og kort afstand til den nye Carlsberg Station og busstoppesteder på Enghavevej og Vigerslev Allé, og dermed en meget god kollektiv trafikbetjening. Også forholdene for cyklister er gode med en grøn cykelrute på Sønder Boulevard og cykelstier på Vesterfælledvej, Enghavevej, Ingerslevsgade og Vigerslev Allé, hvoraf Enghavevej og Vigerslev Allé indgår i supercykelstinettet.

### Parkering

Der stilles krav om en parkeringsdækning på 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> til eventuelle butikker og 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal til plejeboliger og daginstitution. Dette er begrundet i den centrale beliggenhed, den gode kollektive trafikbetjening, gode forhold for fodgængere og cyklister samt erfaringer fra plejeboliger og daginstitutioner med

en tilsvarende beliggenhed. Parkeringen skal etableres i stueplan under den hævede gård i den fastlagte karrébebyggelse. Der stilles ikke krav om bilparkering til nærgenbrugsstationen, da der ikke er biladgang til selve stationen. Det forventes, at der vil blive stillet krav om ca. 17 bilparkeringspladser i alt.

Om nødvendigt vil parkeringspladserne på Sønder Boulevard langs området blive tidsbegrænsede, så af- og påsætning til daginstitutionen og nærgenbrugspladsen kan ske på en hensigtsmæssig måde.

Kravet til cykelparkering er 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til plejeboligbebyggelsen og 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til børneinstitutionen og eventuelle butikker samt nærgenbrugsstationen. Det forventes, at der vil blive stillet krav om ca. 160 cykelparkeringspladser i alt, der primært etableres under den hævede gård i den fastlagte karrébebyggelse.

### **Byrum**

Sønder Boulevard er det vigtigste fælles byrum i kvarteret med særdeles gode muligheder for ophold og aktiviteter. De byrum, der fastlægges i lokalplanen, skal tjene som friarealer hørende til henholdsvis plejeboligerne og daginstitutionen. Nærgenbrugsstationen er et særligt byrum. Den betjener beboere med mindre mængder affald i lokalområdet. Der er byttehylder, som fungerer på samme måde som byttecentre på genbrugsstationerne. Der er mulighed for at etablere en tagterrasse over genbrugsstationen, eventuelt med offentlig adgang

### **Bæredygtighed og regnvand**

Området har i dag mange befæstede og bebyggede arealer. I lokalplanen muliggøres en tæt bebyggelse. Der arbejdes med bestemmelser om grønne tage. Andre elementer er den gode beliggenhed i forhold til kollektiv trafikbetjening og cyklister samt krav om udformning af facader og tage med henblik på mulighed for at udnytte solenergi og genanvendelse af materialer. Desuden er der skabt rammer for at muliggøre og understøtte sociale fællesskaber og delekultur i området ved etablering af en nærgenbrugsstation.

Jordens beskaffenhed er af en sådan art, at regnvand ikke kan nedsives. Regnvand, der falder under kraftige regnskyl, skal derfor opsamles og genbruges eller forsinkes. Dette kan med fordel ske ved brug af grønne tage, ved plantestrukturer, der kan optage vand, og ved brug af opsamlingstanke

## **Miljøforhold**

### **VVM**

Der ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1832 af 16. december 2015).

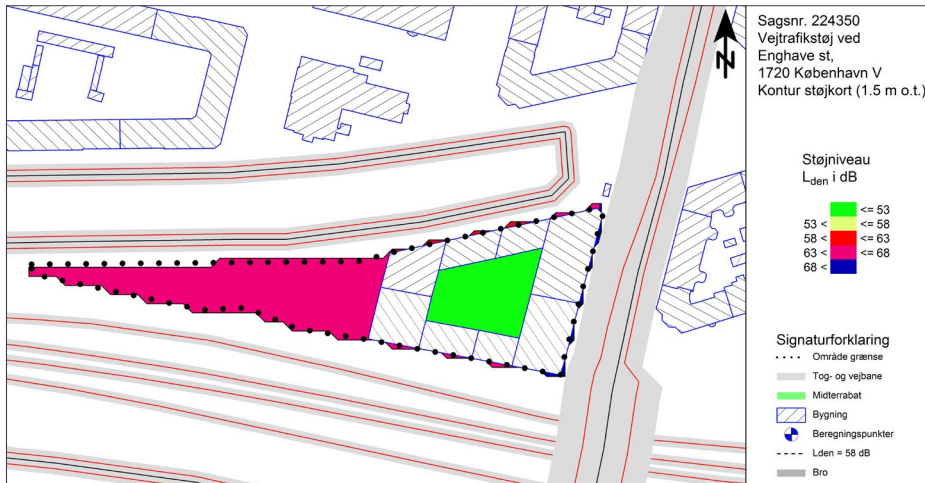
### **MPP**

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015).

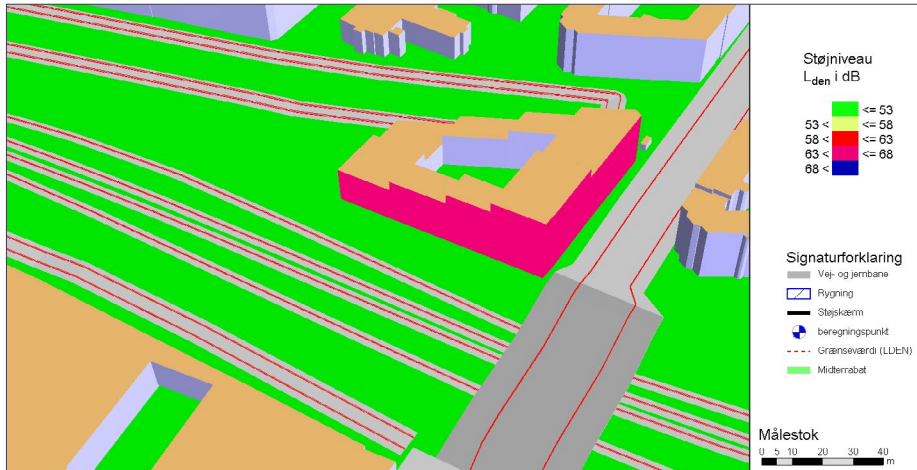
Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre plejeboliger, en børneinstitution samt en mindre genbrugsplads, der erstatter erhverv, herunder en tankstation, samt en S-togsstation. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

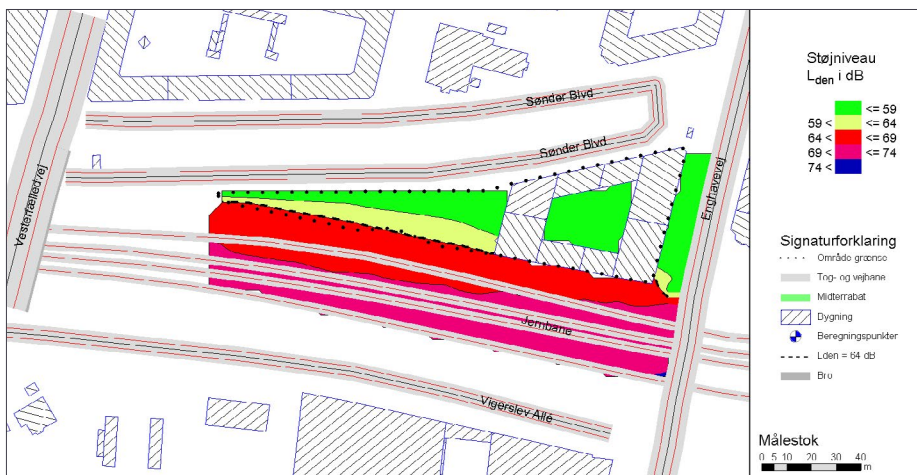




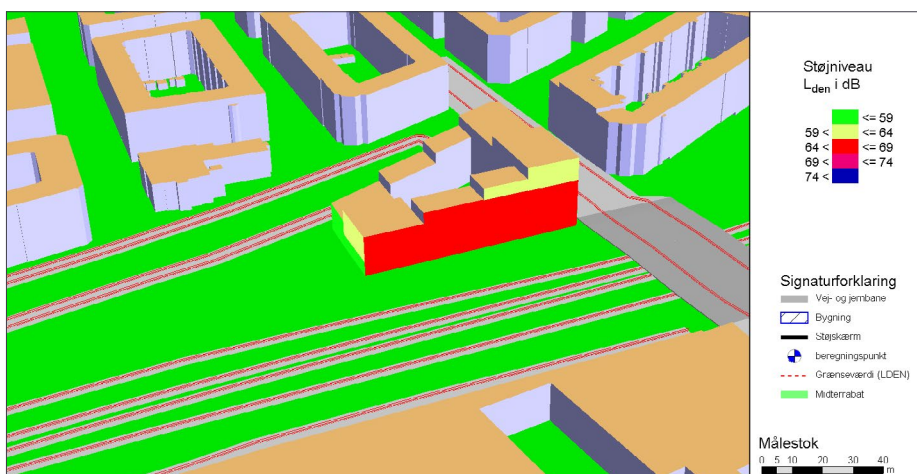
Vejstøj på terræn uden støjskærm.  
 Støjniveau med alle refleksjoner.  
 Ill. af Niras.



Vejstøj på facader.  
 Uden refleksjoner (fritfeltniveauer).  
 Ill. af Niras.



Jernbanestøj på terræn uden støjskærm.  
 Støjniveau med alle refleksjoner.  
 Ill. af Niras.



Jernbanestøj på facader.  
 Uden refleksjoner (fritfeltniveauer).  
 Ill. af Niras.



## Trafikstøj

Bebyggelsens anvendelse, placering og indretning skal forholde sig til retningslinjerne for støj i Kommuneplan 2015. Det drejer sig om støj fra Enghavevej og Vigerslev Allé og om støj fra jernbanen.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, institutioner, skoler, hospitaler, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik og Lden 69 dB for jernbanetrafik.

I områder med nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB i møblerede sove- og opholdsrum. De tilsvarende krav for støj fra jernbaner er Lden 52 dB. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkra. Det tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er Lden 51 dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbanetrafik med åbne vinduer. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

Ved huludfyldning eller omdannelse af erhvervsbyggeri langs eksisterende veje kan der dog etableres boliger, hvor trafikstøjen er op til Lden 73 dB forudsat, at ovennævnte grænser for støj på udendørs opholdsarealer og indendørs med delvist åbne vinduer kan overholdes.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB for vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.

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

Ovennævnte grænser er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje" og "Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner", hvor der anvendes en beregningsmodel Lden, der vægter støjen over døgnet.

Det vurderes, at nyt boligbyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige den tilladte støjbelastning på op til Lden 68 dB for vejtrafik og op til Lden 52 dB for jernbanetrafik ved placering af byggeriet på grunden, afskærm-

ning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. kan overholde grænseværdierne for trafikstøj på Lden 46 dB i møblerede sove- og opholdsrum således, at alle opholds- og soverum kan have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde støjkra.

Rådgivervirksomheden Niras har udarbejdet en analyse om trafikstøjniveauet langs Enghavevej og Vigerslev Allé samt langs banen. Heraf fremgår, at støjniveauet på facaderne ikke overstiger 68 dB, og at støjniveauet på de ubebyggede arealer vest for bebyggelsen vil overstige 58 dB uden støjskærm. Støjen fra jernbanen på facaderne af det planlagte byggeri af plejeboliger fordeler sig fra under 59 og op til 69 dB. For de mest støjbelastede facader er der udarbejdet illustrationer, der viser støjniveauerne på de forskellige dele af facaderne.

Støjkonturkortene, som viser støjbelastninger på terræn, er regnet med reflektioner. De kan således vurderes i forhold til grænseværdierne på 58 og 64 dB for henholdsvis vej- og jernbanetrafik. Støjkonturkortene, som viser støjbelastningen på facader, er beregnet som fritfeltværdier, dvs. uden reflektioner fra egen facade. De kan således vurderes i forhold til grænseværdien på 68 dB for vejtrafik.

Der skal specielle tiltag til for at overholde grænserne for trafikstøj. Det sikres ved placering af bebyggelsen, så den beskytter de bagved liggende opholdsarealer mod støj, ved brug af støjskærme og ved brug af særlige lydvinduer, der tillader udluftning, uden at støjen følger med, jf. illustrationen.

Vedrørende vibrationer fra jernbanen er der foretaget en overslagsberegning, som indikerer, at den vejledende vibrationsgrænse er overholdt. Det kan i byggeriets indledende fase undersøges nærmere, om det er nødvendigt at indarbejde foranstaltning til at afværge vibrationer.

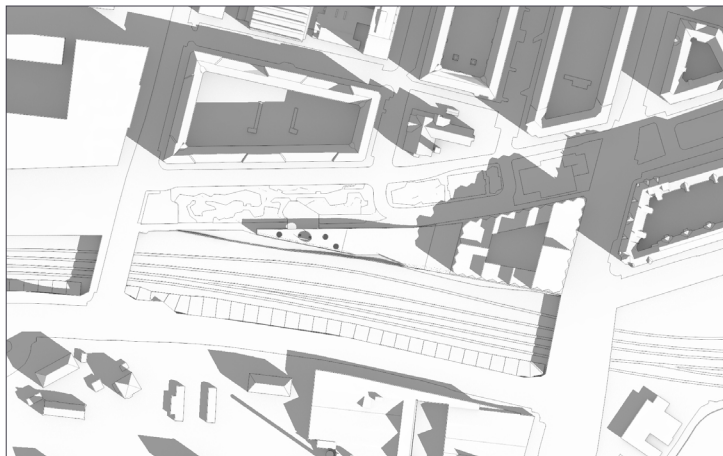


Vinduerne mod støjilden indrettes, så der kan udluftes, uden at støjen følger med som vist på visualiseringen. Ill. af Arkitema.

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring Enghave Stationsområde. Der er valgt tre tidspunkter i marts og fire i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året.

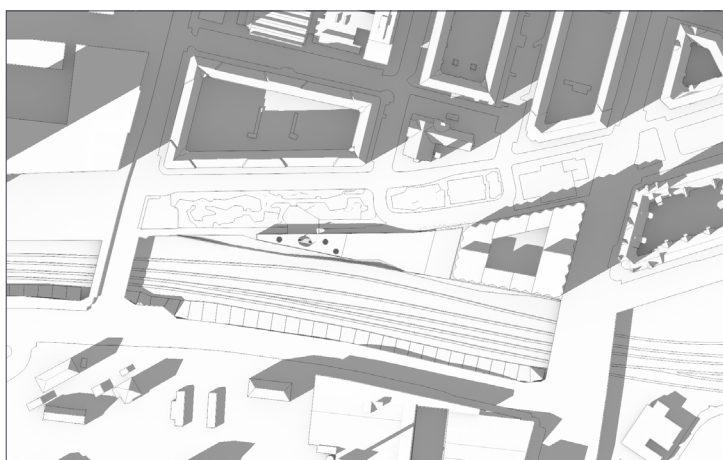
Det vurderes ud fra diagrammerne, at der om sommeren vil være gode solforhold om eftermiddagen i den hævede gård, og at der vil være gode lysforhold på institutionens friarealer på grund af bebyggelsens nedtrapning mod vest. I forhold til omgivelserne vil en mindre del af det rekreative område på Sønder Boulevard blive berørt, og om eftermiddagen ved jævndøgn og sidst på eftermiddagen ved sommersolhverv vil bygningen på den modsatte side af Enghavevej også blive berørt.



Den 21. marts kl. 09:00



Den 21. marts kl. 12:00



Den 21. marts kl. 16:00

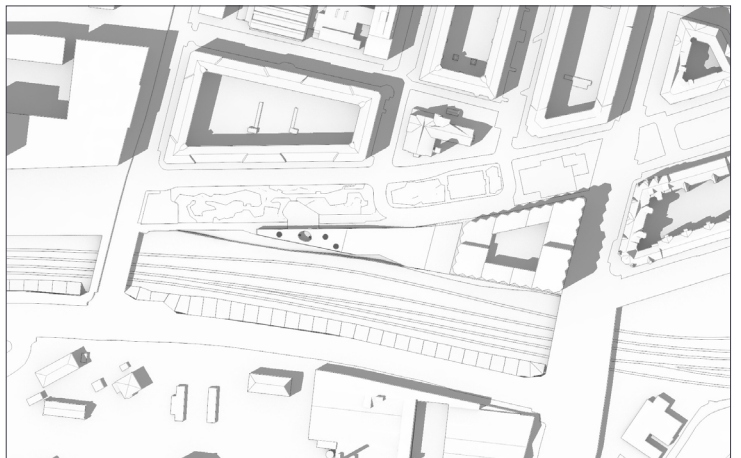




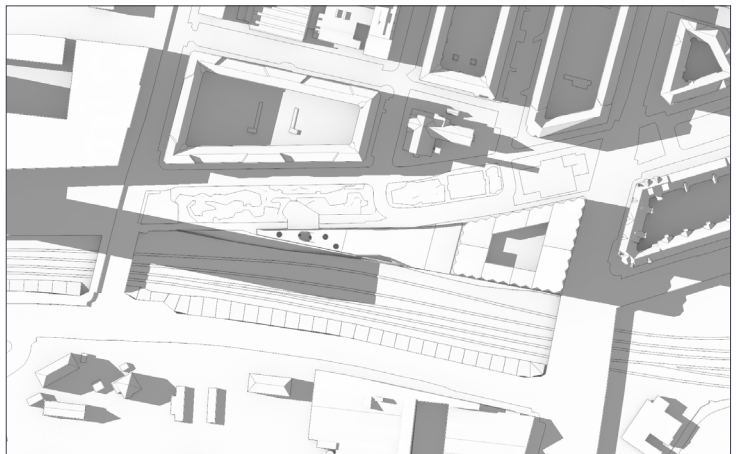
Den 21. juni kl. 09:00



Den 21. juni kl. 12:00



Den 21. juni kl. 16:00



Den 21. juni kl. 19:00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

## Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2015 fastlagt 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 (C3). Den maksimale bebyggelsesprocent er 185, den maksimale bygningshøjde er 24 m, og friarealprocenten er 30 for boliger og 10 for erhverv.

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

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 procent af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 procent.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner, erhverv og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

## Parkering

### Bilparkering

Parkeringsdækningen er i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. 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.

Ved bebyggelse til butikformål er parkeringsdækningen 1 pr. 100 m<sup>2</sup>.

Ved byggeri til brug for offentlige og almene formål, herunder fx uddannelse (grund- og erhvervsskoler, universiteter m.v.), dag- og døgninstitutioner, plejehjem og kulturelle og rekreative funktioner (museer, biblioteker, koncerthuse m.v.) fastsættes parkeringsdækningen efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v.

I forbindelse med tilvejebringelse af kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger skal der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal. Krav til parkeringspladser i tilknytning til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger kan dog fastsættes efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed i forhold til kollektiv trafik og projektets karakteristika, herunder bebyggelsesplan og ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen m.v.

### Cykelparkering

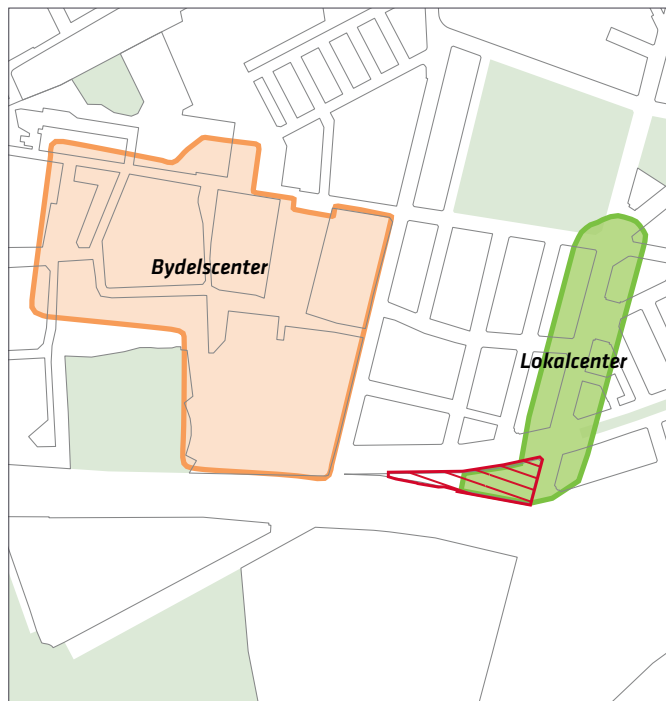
Parkeringsdækningen er 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til boliger, dog 1,5 pr. 100 m<sup>2</sup> ved ældre- og plejeboliger. Ved arbejdspladser generelt er dækningen 4 pr. 100 m<sup>2</sup>, ved uddannelsesinstitutioner 0,5 pr. studerende og ansat og ved butikker 4 pr. 100 m<sup>2</sup>. I tilknytning til boliger, arbejds-



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg		Det aktuelle lokalplanområde

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015





Detailhandelsrammer og afgrænsninger i Kommuneplan 2015

pladser og butikker skal der sikres parkeringsmulighed for pladskrævende cykler (2 pr. 1.000 m<sup>2</sup>).

Ved andre end de ovenfor nævnte funktioner kan der i fornødent omfang stilles krav om cykelparkering på baggrund af en konkret vurdering

### Detailhandel

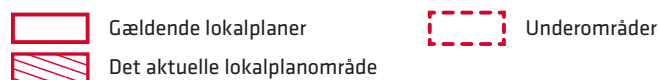
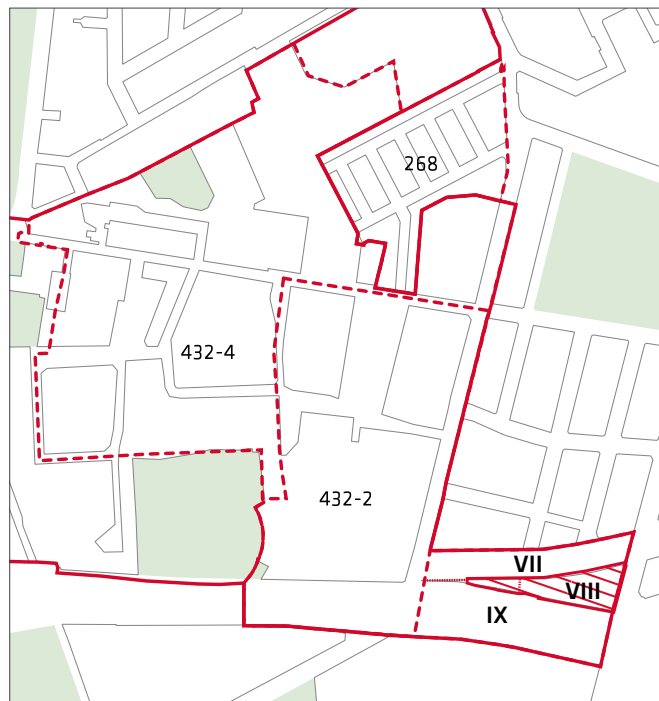
I kommuneplanens retningslinjer for detailhandel indgår størstedelen af lokalplanområdet i lokalcenter Enghavevej, der har et maksimalt butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup>, herunder 1.450 m<sup>2</sup> nyt etageareal. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1.000 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker 500 m<sup>2</sup>.

Hele den vestlige del af Carlsberg udgør et bydelscenter med et bydelscenter med et maksimalt butiksareal på 22.000 m<sup>2</sup>.

### 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



Lokalplaner i kvarteret

man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Bydelsplan

Vesterbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Vesterbro 2013. Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013 som udtryk for lokaludvalgets visioner og som supplement til de tidligere bydelsplaner. Desuden godkendtes det, at planens projektforslag, visioner og udviklingsstrategier inddrages i forvaltningens videre arbejde, herunder i forslag til budgetforhandlingerne. Et af forslagene omhandler grønne forbindelser til de bløde trafikanter. På strækningen af Sønder Boulevard ud for lokalplanområdet er der allerede etableret en strækning af den grønne cykelrute Carlsberg-ruten.

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 432-2, 3, 4 & 5 "Carlsberg II", der er fra 2009 og senere, udgør det planmæssige grundlag for at omdanne Carlsberg fra et industriområde til et tæt og funktionelt blandet bykvarter. I udviklingen skal der være fokus på bæredygtighed i bred forstand, byliv samt bevaring og genbrug af værdifulde bygninger, anlæg og strukturelementer sammen med nybyggeri af høj arkitektonisk værdi. Lokalplantillæggene følger op på, at den oprindelige plan overvejende er en rammelokalplan, hvor opførelse af nybyggeri forudsætter supplerende lokalplan.

Lokalplanområdet er opdelt i en række underområder og delarealer. Det aktuelle lokalplanområde udgør område

VIII og en mindre del af område IX. Sønder Boulevard udgør område VII.

Område VII er fastlagt til offentlige rekreative formål og som et byrum "Plads P". Pladsen skal anlægges med hård belægning, hvor der er kørespor til tilgrænsende bebyggelse samt til Carlsberg Station og forpladsen hertil. I pladsen indgår en forplads til den nye Carlsberg Station samt en fastlagt cykelrute (Carlsberg-ruten). Pladsen skal have en udformning, som funktionsmæssigt og visuelt tilføres rekreative kvaliteter til det tæt bebyggede område nord for pladsen.

Område VIII er fastlagt til serviceerhverv. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110 og det maksimale etageantal er 5, eksklusiv tagetage. Friarealet skal være af størrelsesordenen 15 % af erhvervsetagearealet. Opførelse af ny bebyggelse - bortset fra mindre bygninger, herunder tilbygninger i én etage - forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan.

Område IX er fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (baneformål, herunder station).

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i "Miljø i byggeri og anlæg 2016". Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklimate, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

"Miljø i byggeri og anlæg 2016" kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## 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 indenfor 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.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage 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 bioforgasning.

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

Ejendommene i lokalplanområdet er ikke kortlagt som jordforurenede, men Center for Miljøbeskyttelse har registreret oplysninger om jordforurening på matr.nr. 1498 og 1530 Udenbys Vester Kvarter, København. Der er historiske oplysninger om, at der har været autoværksted og servicestation. I forbindelse med en miljøundersøgelse i 2001 er der konstateret forurening med olieprodukter i jord og grundvand. Der er ikke kendskab til, at der er sket yderligere undersøgelser eller oprensninger siden da. Center for Miljøbeskyttelse vil sende oplysningerne til Region Hovedstaden til vurdering af om ejendommene skal kortlægges. Såfremt de bliver kortlagt vil byggeri af plejecenter og daginstitution kræve en § 8 tilladelse fra Center for Miljøbeskyttelse.

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 så som 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> 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 levedmuligheder 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, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.



# Lokalplan Enghave Stationsområde

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Sønder Boulevard, Enghavevej og jernbanens terræn.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for fornyelse af området ved Enghave Station og Sønder Boulevard efter flytning af stationen til Carlsberg. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der skal sikres mulighed for, at behovet for kommunale servicefunktioner i form af plejeboliger, daginstitutionspladser og faciliteter for nærgenbrug kan opfyldes.
- Krav til anvendelse og udformning af stueetager mod Sønder Boulevard og Enghavevej skal medvirke til at understøtte ønsket om byliv.
- Ved placering og udformning af bebyggelse skal der ske en tilpasning til den omkringliggende bebyggelse med 5 etagers karreer, og der skal tages hensyn til den byarkitektonisk markante placering på det sted, hvor 3 af bydelens fordelingsgader mødes. Desuden skal der tages hensyn til de åbne omgivelser i form af banerænet og de brede veje, herunder den tilgrænsende strækning af Sønder Boulevard, der er indrettet med rekreative faciliteter og beplantning.
- Ubebyggede arealer, herunder byrum, er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Krav til foranstaltninger mod gener fra vej og bane i form af særlige lydvinduer, støjafskærmning af opholdsarealer og om fornødent vibrationsdæmpende fundering skal sikre tilfredsstillende forhold for beboere og brugere.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved brug af genanvendelige materialer, ved krav til friarealer, ved etablering af miljømæssige servicefunktioner, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og ved håndtering af regnvand.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 1498, 1530 og 1656 samt del af matr.nr. 1698 (jernbanens terræn) Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. juni 2016 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Generelt

Den på tegning nr. 2 med lilla farve markerede bebyggelse fastlægges til plejeboliger med tilhørende servicearealer, og den med gul farve markerede bebyggelse fastlægges til daginstitution. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at dele af plejeboligbebyggelsen opføres over institutionen.

Arealet markeret med blå farve fastlægges til nærgenbrugsstation. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at nærgenbrugsstationen kan udvides under børneinstitutionens friareal, byrum B, jf. § 7, stk. 3.

For så vidt angår anvendelse af stueetagen mod Sønder Boulevard og Enghavevej henvises til stk. 3.

### Stk. 2. Forureningsklasse

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).

### Stk. 3. Stueetager

Stueetager mod Sønder Boulevard og Enghavevej skal være åbne.

For de stueetager, der er markeret med blå streg på tegning nr. 2 gælder, at mindst 75 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer og lignende samt til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende og til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Der henvises i øvrigt til § 6, stk. 4, om den ydre fremtræden af stueetagerne.

### Stk. 4. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>. Butikker må alene indrettes i de stk. 3 fastlagte åbne stueetager.

## Kommentar

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

## § 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

### Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

Mod Sønder Boulevard og Enghavevej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 2. Overkørsler

Overkørsel placeres som vist på tegning nr. 3.

## Kommentar

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

### Stk. 3. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel.

Parkering skal indrettes i kælder og/eller i det indre af stueetagen i bebyggelsen fastlagt til plejeboliger.

### Stk. 4. Cykelparkering

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

- Ældre- og plejeboliger: 1,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker og daginstitutioner: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Nærgenbrugsstation: 4 pladser

For butikker og daginstitutioner skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Cykelparkeringen skal indrettes i kælder og/eller i det indre af stueetagen i bebyggelsen fastlagt til plejeboliger og daginstitution. Herudover må der indrettes enkelte uoverdækkede cykelparkeringspladser på terræn.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides for den del af bebyggelsen, som anvendes til tekniske anlæg, herunder bl.a. anlæg til energiproduktion og -forsyning, bil- og cykelparkeringsanlæg, og til pulterrum og lignende. 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. Hvor dele af en bebyggelse udføres fx som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade, kan den maksimale bebyggelsesprocent ligeledes overskrides med det hertil medgæede areal.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste principielle bebyggelsesplan med randbebyggelse i vejlinjerne Sønder Boulevard og Enghavevej og med de viste etageantal.

### Stk. 3. Bygningshøjde og etageantal

Højden af bebyggelse i 5-6 etager må ikke overstige 22 m, og gesimshøjden ved bebyggelse i 5 etager må ikke overstige 17 m. Højden af bebyggelse i 2 etager må ikke overstige 8 m og højden af bebyggelse i én etage må ikke overstige 5 m. Stueetagen i karreen skal have en højde på mindst 4 m.

Angivne etageantal og højder er inklusive eventuelle udnyttede tageetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil.

### Stk. 4. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 12 og 16 m, som vist på tegning nr. 3. Bestemmelsen er ikke til hinder for en anden fordeling mellem de to husdybder.

Undtaget fra bestemmelserne om husdybde er stueetagen og daginstitutionen i 2 etager.

### Stk. 5. Andre bygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres bygninger i én etage i tilknytning til nærgenbrugsstationen samt halvtage, pavilloner, orangerier, tekniske anlæg, legehuse og lignende. På taget af nærgenbrugsstationen må der etableres tagterrasser.

### Stk. 6. Afstand til ledninger

Ny bebyggelse må ikke placeres på matr.nr. 1530 ibid.

### Stk. 7. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2-5.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### Stk. 2. Ny bebyggelse

Udformningen af hjørnet mod banen og Enghavevej og facaderne langs hermed skal samtænkes med det eksisterende facadeforløb langs Ingerslevsgade. Selve hjørnet og en eventuel 6. etage skal gives en særlig udformning, der i samspil med de nærmeste hjørneejendomme markerer beliggenheden ved indkørslen til det tætte Vesterbro. På tegning nr. 3 er hjørnet og den bebyggelse med hvilken der skal ske et særligt samspil markeret med stiplede linje. Ved flade tage skal facadens afslutning markeres særligt. Permanent fritstående gavlparterier skal gives en facade-mæssig karakter med vinduesåbninger samt eventuelle altaner og/eller karnapper og adgange til eventuelle tilstødende terrasser og med overflader i sammenhæng med bygningens arkitektoniske værdi.

Boliger, der ensidigt er orienteret i nordlig retning, skal ved brug af karnapper og/eller eventuelt ved fortanding af facaden have vinduer, der vender i vestlig og/eller østlig retning.

Vinduer, karnapper, tagterrasser, franske altaner, opholdsaltaner og lignende bygningsdele skal medvirke til en stor grad af relief og rytme i facaden samtidig med, at disse bygningsdele fremtræder som integrerede dele af arkitekturen.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der skal være blank mur eller behandlet overflade, natursten og træ. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på ma-

terialernes patineringssevne. Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfulde og have stor stoflighed i teglsten samt fuger i neutral farve.

Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Farver på facader skal være i røde nuancer i samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

Facader kan begrønnes.

### Stk. 3. Solenergi og grønne tage

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.

Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Flade tage og tage med lav taghældning skal så vidt muligt begrønnes, jf. også stk. 6.

## Kommentar

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

Begrønning af tagplader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtage eller anden konstruktion over tagfladen.

### Stk. 4. Vinduer

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning. I vinduer må der kun anvendes klart planglas.

### Stk. 4. Åbne stueetager

Stueetager langs de på tegning nr. 2 markerede stueetager, jf. § 3, stk. 4, skal udformes med åbne facader, der understøtter det ønskede byliv og lægger op til interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum.

Nærgenbrugsstationen, jf. § 3, stk. 1, skal også udføres med en åben facade.

### Stk. 5. Altaner

Boliger skal forsynes med franske altaner, opholdsaltaner eller terrasser. Altaner skal udformes som en integreret del af 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 kun 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. 6. Tagterrasser

Der skal indrettes tagterrasse med fælles opholdsarealer på taget af den fastlagte/muliggjorde bebyggelse i én etage, og der kan indrettes tagterrasser med fælles opholdsarealer på den fastlagte bebyggelse i 2 og 5 etager. Der må ikke etableres tagterrasse på en eventuel 6. etage (tagetage). Terrasseværn ved terrasser på 2. og 5. etage skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden, jf. dog § 9, stk. 2. om støjskærm. Tagterrasserne skal ved beplantning gives en grøn karakter og skal indrettes, så de indbyder til ophold og aktiviteter, jf. også § 7, stk. 3.

### Stk. 7. Facadeudstyr, herunder skiltning

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 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 gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamer, 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. 8. 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.

### Stk. 9. 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 og byrum

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

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del



af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Tagterrasser kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

- Boliger: 30 %
- Erhverv og servicearealer til plejeboliger: 10 %
- Børneinstitutioner: 100 %

Friarealprocenten må fraviges for den del af bebyggelsen, som anvendes til tekniske anlæg, herunder bl.a. anlæg til energiproduktion og -forsyning, bil- og cykelparkeringsanlæg, og til pulterrum og lignende. Det samme gælder, hvor dele af en bebyggelse udføres fx som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i 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. Byrum

Der fastlægges 3 byrum som vist på tegning nr. 3:

Byrum A, der er opholdsareal for beboere og brugere i plejeboligbebyggelsen. Det indrettes på tagterrassen i 1. sals niveau og skal anlægges med beplantning. Den landskabelige bearbejdning skal sikre en unik stemning bl.a. med beplantning på den sydvendte facade, langs med hvilken der er gode muligheder for fælles ophold.

Byrum B, der er opholdsarealer primært for daginstitutionen. Det skal anlægges med beplantning, herunder eventuelle bevarede og nye træer, jf. stk. 5, samt legepladser. Dele af byrummet kan etableres på et hævet areal, jf. § 5, stk. 5.

Byrummet skal kunne anvendes af bebyggelsens beboere og brugere uden for institutionens åbningstid.

Byrum C, der er genbrugspladsen. Den skal anlægges med hård belægning til opstilling af containere. På byrummet kan der opføres bygninger og ske en delvis overdækning i én etage eventuelt med tagterrasse, jf. § 5, stk. 5.

### Stk. 4. Hegning

Arealer til daginstitutionen og genbrugspladsen må hegnes med åbent gitter/hegn eller lignende, der skal være transparent mod Sønder Boulevard, maksimalt 1,8 m over terræn på det omgivende areal, jf. dog § 8, stk. 2 om støjskærm. Hegningen, herunder støjskærm, skal have et fælles designudtryk.

### Stk. 5. Nyplantning af træer

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

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.

## 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. 6. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted. Undtaget herfra er den fastlagte nærgenbrugsstation.

### Stk. 7. Belysning

Belysning skal medvirke til at give området en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekomende og tryk karakter. Portåbninger 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.

## § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

### Stk. 1.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres.

### Stk. 2.

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

## Kommentar

Der er placeret en større vandledning på matr. nr. 1530.

## § 9. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj og vibrationer 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 vej- og jernbanetrafik, jf. dog § 5, stk. 2.

Støjniveauer fra henholdsvis vej og jernbane må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB):

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 og 64
- Støjniveau på boligfacader: 68 og 74.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 og 52
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33

- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38
- Bestemmelserne indebærer, at der ved opholdsarealer til boliger og daginstitution skal etableres støjskærme som vist på tegning nr. 3, jf. stk. 2.
- Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvori der bruges en støjindikator  $L_{den}$ , der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aften og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg.

### Stk. 2. 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.
- Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærme i fornøden højde placeret som vist på tegning nr. 3. Såfremt der etableres tagterrasser på bebyggelsen skal disse forsynes med støjskærm i fornødent omfang.

## § 10. Regnvand

### Opsamling af regnvand

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

## Kommentar

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

## § 11. 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.

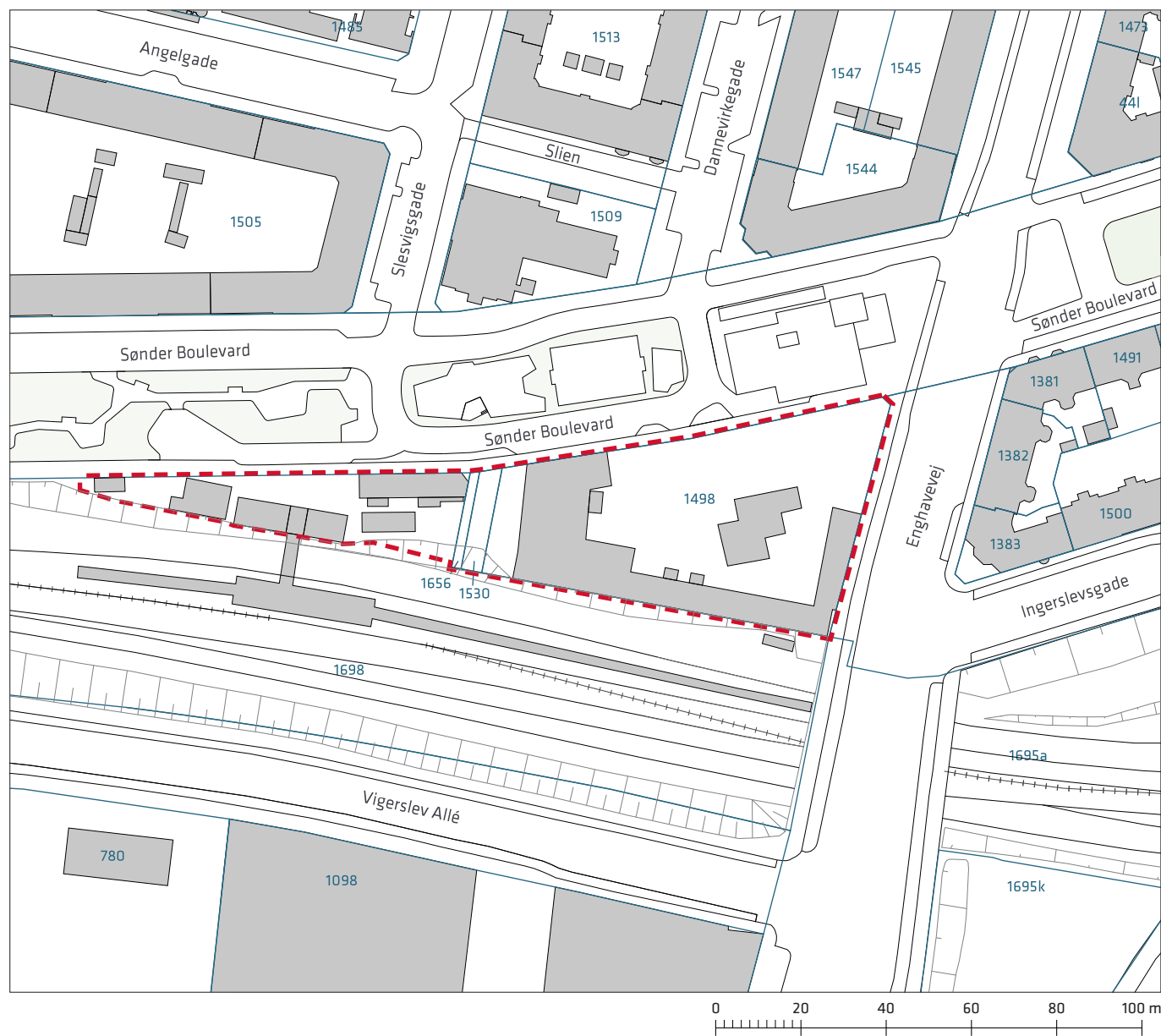
## § 12. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" bekendtgjort den 18. februar 2009 ophæves i sin helhed for det af nærværende lokalplan omfattede område.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- 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.
- 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.

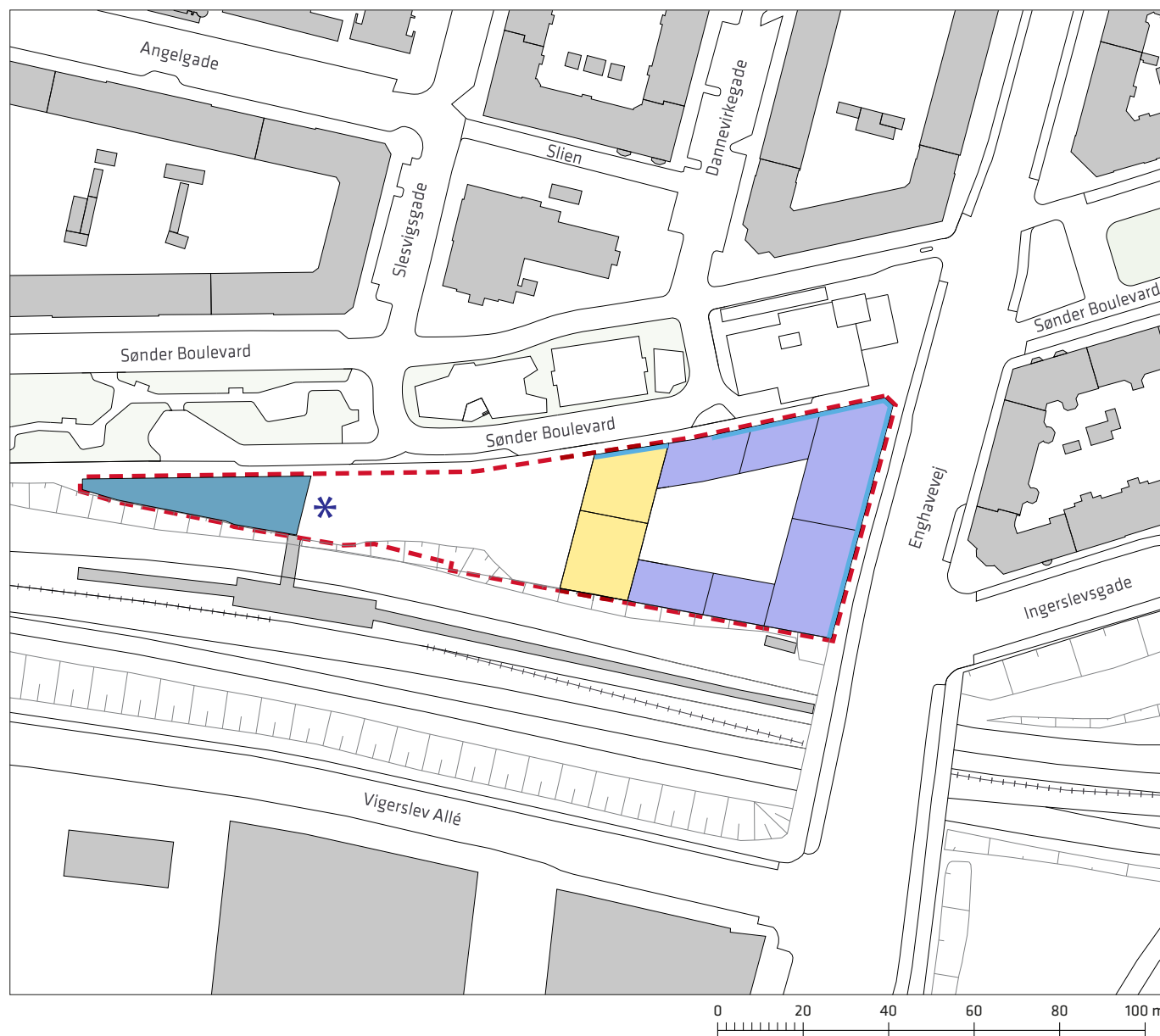
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning










- ■ ■ Grænse for lokalplanområde
- Matrikelskel

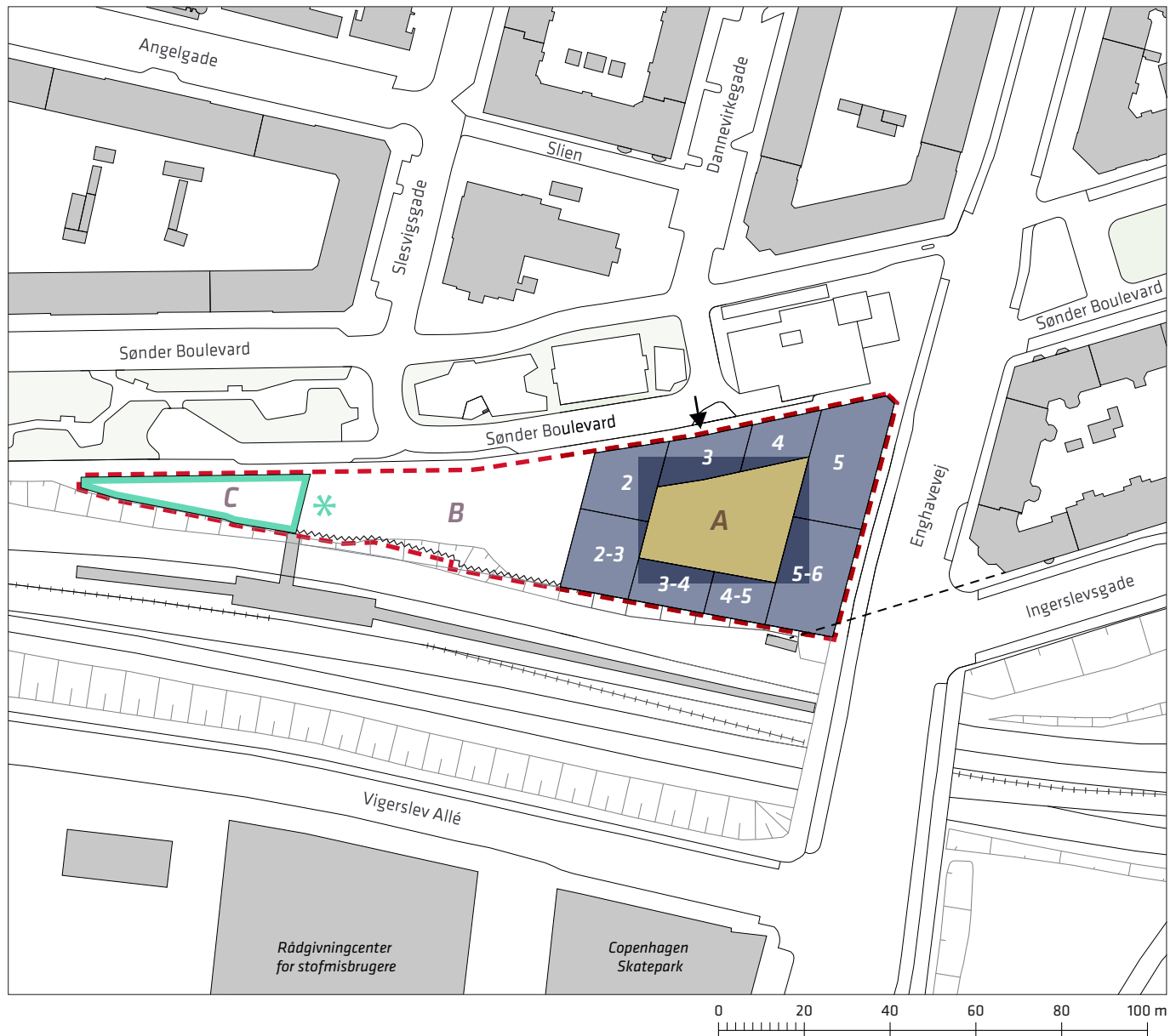


## Tegning nr. 2 - Anvendelse



-  Grænse for lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Plejeboliger med serviceerhverv mv.
-  Daginstitution
-  Nærgenbrugsstation
-  Åben stueetage (75%)
-  Mulighed for udvidelse af nærgenbrugsstationen med friareal til institutionen på tagterrasse

## Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan og byrum mv.



- - - - - Grænse for lokalplanområde
- Matrikelskel
- Principiel bebyggelsesplan
- Bebyggelse i 1 etage
- Bebyggelse i 2-6 etager
- Byggefelt for bebyggelse i én etage, eventuelt med tagterrasse
- ✱ Mulighed for udvidelse af byggefeltet
- A-C** Byrum
- ➔ Overkørsel
- ~~~~~ Støjskærm
- - - - - Linje, der markerer krav om særlig facadeudformning

# 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.







# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. september 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Enghave Stationsområde.

Høringsperioden løber fra den 12. oktober 2016 til den 14. december 2016.

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

## 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 14. december 2016**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen