

Lokalplan nr. 423 "Ragnhildgade Vest"



Borgerrepræsentationen har den 11 juni 2008 vedtaget lokalplan nr. 423 "Ragnhildgade Vest".
Lokalplanen er bekendtgjort den 23. juli 2008.

Baggrund for lokalplanen

Formål	3
Baggrund.....	3
Planforslagenes intentioner	4
Planområdet og kvarteret.....	6
Offentlig service	7
Kommuneplantillæg	7
Skyggediagrammer	8
Byarkitektonisk vurdering	9
Miljørigtigt byggeri	9
Trafikstøj	9
Jordforurening	10
Krav og anbefalinger vedrørende miljøforhold	10
Regler for håndtering af jord og grundvand	11
Regnvand	11
Affald	11
Miljømæssige konsekvenser	12

Lokalplanen nr. 423

§ 1. Formål	13
§ 2. Området	13
§ 3. Anvendelse	13
Lokalplantegning	14
§ 4. Vejforhold.....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 7. Ubebyggede arealer	19
§ 8. Udstykning	21
§ 9. Gundejerforening.....	21
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener	22
§ 11. Retsvirkninger	23
Kommentarer af generel karakter.....	23

Forsidefoto: Indgangspartiet til KTK's område, Ragnhildgade.



Luftfoto af området set fra syd (JW Luftfoto juni 2006).

Formål

Lokalplan "Ragnhildgade Vest" er sammen med et tillæg til Kommueplan 2005 det planmæssige grundlag for at opføre en boligbebyggelse på KTK's håndværksområde ved Ragnhildgade. I tilknytning til boligbebyggelsen muliggør lokalplanen, at der kan indrettes op til 2.000 m² serviceerhverv bl.a. butikker i den del af bebyggelsen, der ligger ved Haraldsgade. Lokalplanen muliggør ved fuld udnyttelse af byggemulighederne op til ca. 46.000 m² etageareal, der kan opføres i 2-6 etager. Dette svarer til ca. 460 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 95 m². Lokalplanen fastlægger desuden, at der skal indrettes attraktive opholdsarealer og hensigtsmæssige adgangsforhold.

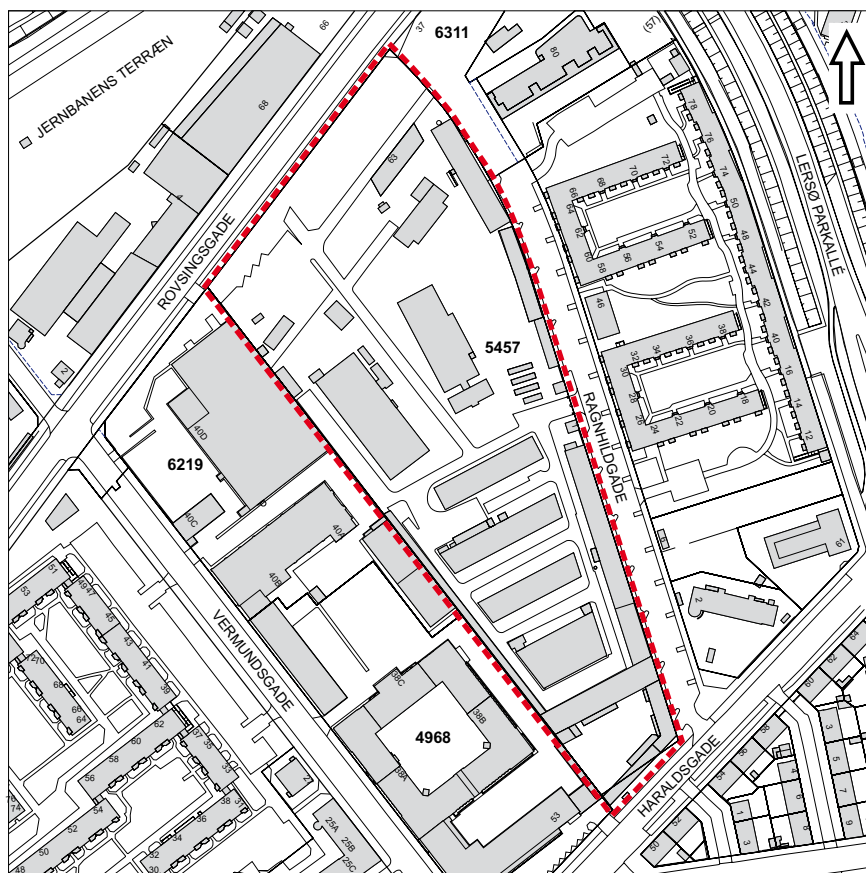
Baggrund

Borgerrepræsentationen vedtog i december 2005 "Boliger for alle – boligplan for Københavns Kommune 2005 – 08". I forlængelse heraf godkendte Borgerrepræsentationen i marts 2006 indstillingen "Billige Boliger". Et af punkterne heri var, at alle egnede kommunale byggegrunde, indtil forholdene omkring grundene er afklaret, skulle reserveres til etablering af "5x5-boliger" (billige boliger). I indstillingen indgik de første 7 kommunale grunde, der alle umiddelbart

Lokalplanområdet



Ragnhildgade set mod syd med skråparkering, boligbebyggelse og KTK-grundens bygninger.



er vurderet til at kunne anvendes for boligbyggeri, herunder "Ragnhildgade Vest". Med lokalplanen og kommuneplantillægget muliggøres nyt boligbyggeri generelt. Der er ikke inden for planlovens bestemmelser mulighed for at fastlægge økonomiske begrænsninger eller rammer for byggeriet, ligesom der heller ikke er mulighed for at fastlægge ejerforhold.

Planforslagenes intentioner

Planforslagene fastlægger anvendelsen af området til boliger med mulighed for indretning af serviceerhverv, herunder butikker.



Rækkehusbebyggelsen "Vibekevang" set mod øst fra hjørnet af Vermundsgade og Aldersrogade.



Ragnhildgade set fra Haraldsgade med KTK-grundens bygninger, institutionen på hjørnet og boligbebyggelse i baggrunden.

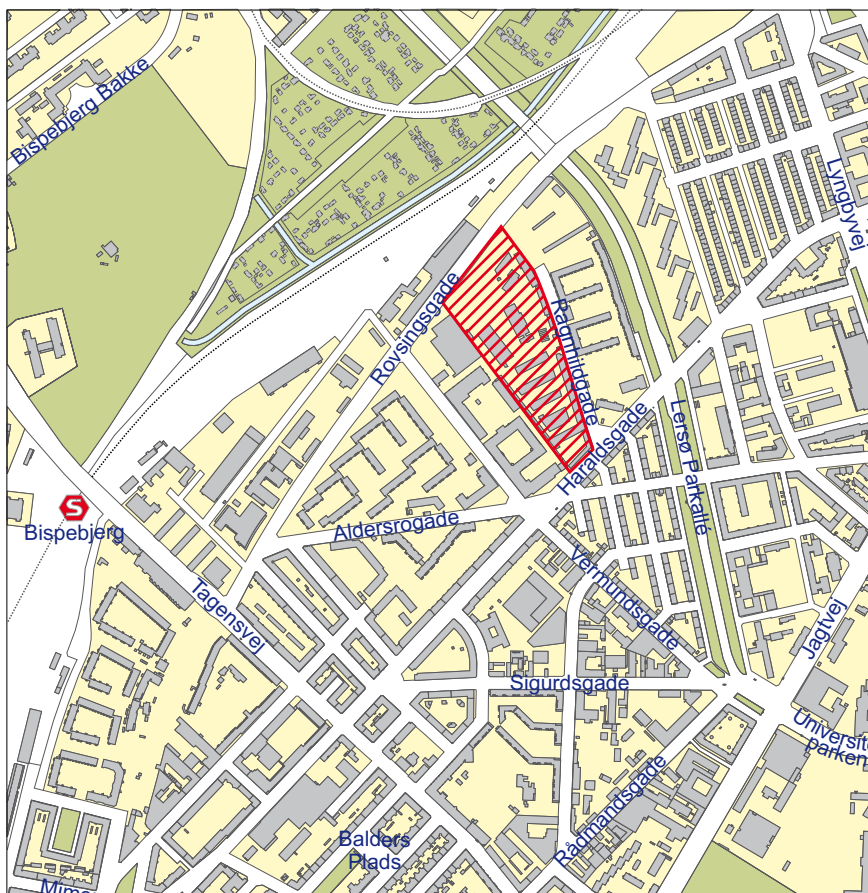
Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro og begrænses af Ragnhildgade mod øst, Haraldsgade mod sydøst og Rovsingsgade mod nordvest.



Lokalplanområdet set mod syd primært med muret bebyggelse opført i 1-2 etager. Til venstre i billedet ses forhuset langs Ragnhildgade og i øvrigt de solitære bygninger på det centrale område.



KTG-grunden set på tværs mod vest fra Ragnhildgade med de mindre portbygninger i forgrunden og i baggrunden én af de markante bygninger umiddelbart vest for lokalplanområdet.



I lokalplanforslaget fastlægges byggefelter med begrænsninger af etageantal, husdybde og bygningshøjde. Inden for disse rammer er der mulighed for at udarbejde en egentlig bebyggelsesplan, som skal fremstå med en overordnet arkitektonisk idé og en selvstændig identitet, som for eksempel ses ved nabobebyggelsen "Vibekevang".

Bestemmelserne i lokalplanforslaget udspringer af ønsket om en tæt lav bebyggelse med en overordnet arkitektonisk idé, som i en moderne fortolkning indeholder bymæssige og rummelige kvaliteter, der kan svare til dem, der findes i byggeforeningshusområder. Lokalplanen fastlægger, at der skal opføres bebyggelse i 2-3 etager på størstedelen af området. Bebyggelsen langs Røvsingsgade skal opføres som randbebyggelse i op til 4½ etager, hvilket harmonerer med den øvrige nærliggende bebyggelse langs Røvsingsgade, og i op til 6 etager mod Haraldsgade. Dette er med hensyn til bygningshøjde tilpasset højden på de markante bygninger vest for lokalplanområdet. Bebyggelsen skal opføres i et nutidigt formsprog med en høj arkitektonisk kvalitet, der sammen med den overordnede disponering af området viser en overbevisende hovedidé og en god proportionering. Materialer til bebyggelsens facader skal være gedigne, og der skal lægges vægt på en tilfredsstillende patineringssevne.

Mindst 50 % af parkeringspladserne skal etableres i konstruktion. Fuld udnyttelse af byggemulighederne forudsætter, at mere end 50% af parkeringspladserne etableres i konstruktion.

Ragnhildgade set mod nord med KTK-grundens bygninger til venstre i billedet og boligbebyggelse i 3½ etager beliggende øst for lokalplanområdet.



I lokalplanforslaget fastsættes desuden bestemmelser om indretning af de ubebyggede arealer og adgangsforhold. Det er hensigten, at trafikadgangen hovedsageligt skal ske fra Røvsingsgade langs grundens vestskel, hvor også hovedparten af terrænparkeringen vil kunne indrettes.

Planområdet og kvarteret

Planområdet ligger i bydelen Nørrebro og begrænses af Ragnhildgade mod øst, Haraldsgade mod sydøst og Røvsingsgade mod nordvest. Mod vest begrænses lokalplanområdet af et område med blandede erhverv.

Lokalplanområdet rummer i dag KTKs værkstedsfaciliteter, oplagsplads, administration samt parkering og udgør et areal på ca. 35.500 m². Den nordlige del er hovedsageligt bebygget med lette bygninger, mens den sydlige del primært er bebygget med muret bebyggelse i 1 og 2 etager. Der er ikke i lokalplanforslaget forudsat bevaret noget af den eksisterende bebyggelse.

Området er præget af et fald i terrænet fra Haraldsgade mod Røvsingsgade med en forskel på ca. 7 m. Heraf er der et markant fald nærmest Røvsingsgade



KTK-grunden set fra Haraldsgade med den markante tidligere industribebyggelse i baggrunden.

på 3-4 m.

Vest for lokalplanområdet ligger en tidligere industribebyggelse, der nu er indrettet med blandet erhverv og offentlig administration i de store, markante 4 – 5 etages bygninger samt enkelte lavere længebygninger.

Mod nordøst ved Rovsingsgade/Lersø Parkallé er en ny boligbebyggelse i 4 etager med udnyttet tagetage under opførelse. En ny børneinstitution i 1 etage er opført i sammenhæng hermed.

Nord for Rovsingsgade ligger et endnu ikke fuldt udbygget industri- og baneareal. Hen over området er der udsigt ud over de grønne arealer med bl.a. kolonihaver op mod Bispebjerg Bakke og Grundtvigskirken.

Øst for lokalplanområdet ligger en boligbebyggelse i 3½ etager fra 1987. Denne bebyggelse er mod Ragnhildgade opført som 2 U-formede karréer. På hjørnet af

Rovsingsgade set mod nordøst med den nye boligbebyggelse der er under opførelse nordøst for lokalplanområdet ved Lersø Parkallé.



Ragnhildgade og Haraldsgade ligger en institutionsbygning i 3 ½ etager.

Syd for Haraldsgade ligger den bevaringsværdige rækkehusbebyggelse "Vibekevang" i 2½ etager.

Offentlig service

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder. Rovsingsgade og Haraldsgade er bydelsgader, mens Ragnhildgade er lokalgade. Området ligger ca. 900 m fra Bispebjerg Station og ca. 900 - 1200 m fra Ryparken Station. Der er busforbindelser via henholdsvis Lersø Parkallé og Haraldsgade. I øvrigt ligger området ca. 600 m fra en planlagt station ved Haraldsgade sydvest for lokalplanområdet på metroens 4. etape (Cityringen).

Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2005 er den aktuelle ejendom fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Boligbebyggelsen i området forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2005.

I et forslag hertil fastlægges området til boliger - B4*-område med en maksimal

Skyggediagrammer



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

bebyggelsesprocent på 130. I den sydligste del af området udpeges der et lokalcenter ved Haraldsgade med maksimalt 2.000 m² butiksareal og et maksimalt etageantal på 6.

Med henblik på at muliggøre etablering af et boligområde med en karakter, som kan svare til byggeforeningshusområder, fastlægges der særlige bestemmelser om, at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 3 etager og om, at friarealet skal udgøre mindst 40 % af boligarealet. Der muliggøres dog op til 4½ etager mod Rovsinggade.

Byarkitektonisk vurdering

En ny boligbebyggelse på området med en overvejende del af bebyggelsen opført som tæt lav bebyggelse i 2-3 etager suppleret med randbebyggelse i op til 4½ etager langs Rovsinggade og bebyggelse i op til 6 etager mod Haraldsgade, der er tilpasset højden på nabobebyggelser, vurderes at kunne udformes og disponeres som en mere integreret del af kvarteret end den nuværende anvendelse til KTK's håndværksområde. En bebyggelse af denne størrelse vil kunne udformes ud fra arkitektoniske principper om en selvstændig arkitektonisk identitet, som det for eksempel ses ved nabobebyggelsen "Vibekevang"

Der foreligger endnu ikke et projektforslag til udformning af bebyggelse på området. For at opnå kvaliteter i bebyggelsen er det derfor væsentligt at stille krav til byarkitektoniske aspekter i forbindelse med bearbejdningen af et projektforslag. Dette gælder både krav til bebyggelsens udformning, til udformning af de ubebyggede arealer og til samspil med de omgivende bebyggelser.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. 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 retningslinierne.

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

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på www.planogarkitektur.kk.dk eller fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø eller Center for Bydesign.

Trafikstøj

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder.

Af disse retningslinier fremgår det, at nye boliger skal have mindst én facade samt primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m.m.), hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A).

Det præciseres, at det er en facade til boligens opholds-/ soverum. Der kan i den forbindelse peges på fordelene ved lejligheder med gennemgående rum, og at hjørnelejligheder ofte vil have problemer med et få en "stille" facade.

Der bør derfor ofres særlig opmærksomhed på også at sikre hjørnelejligheder mindst én stille facade.

I retningslinierne stilles der ligeledes krav om, at støjniveauet ved boligens facade som hovedregel ikke må overstige 65 dB(A).

Jordforurening

Området er kortlagt på vidensniveau 2. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tungmetaller, tjærestoffer (PAH-forbindelser) og tung olie i fyldlaget. Forureningen har karakter af en diffus forurening relateret til fyldjorden kombineret med nogle mindre punktkilder på grund af spild.

Der er visse steder fundet og afgrænset kraftig forurening med olie i fyldlaget, som kan medføre inddampning af forurening til boliger placeret over forureningerne.

Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer. Ved boligbyggeri over de afgrænsede olieforureninger skal disse fjernes for at undgå inddampning af forurening til boliger. Desuden er der fundet to områder med kraftig dybereliggende olieforureninger. Jordforureningen på disse områder vurderes at medføre et sundhedsmæssigt problem ved dannelse af forurening på luftform over jordoverfladen. Denne risiko kan imødegås ved bortgravning af forurenede jord og udskiftning med uforurenede jord.

Krav og anbefalinger vedrørende miljøforhold

Teknik- og Miljøforvaltningen stiller krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer ved følsom arealanvendelse (boliger, institutioner mm.) skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.).

Denne øverste ½ meter skal adskilles fra forurenede jord med signalnet. Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

Hvis der på kortlagte arealer skal etableres daginstitution eller boliger (følsom arealanvendelse) kræver Teknik- og Miljøforvaltningen, at et konsulentfirma undersøger jorden for indhold af miljøfremmede stoffer, inden der etableres daginstitution eller boliger.

Ændring af arealanvendelsen på kortlagte arealer kræver tilladelse hos Teknik- og Miljøforvaltningen efter jordforureningslovens § 8. Hvis der på de øvrige arealer skal foretages ændringer af arealendelsen anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen, at jorden undersøges for miljøfremmede stoffer. Såfremt det besluttet

at foretage en forureningsundersøgelse, vil Teknik- og Miljøforvaltningen gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres.

Regler for håndtering af jord og grundvand

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har udgivet vejledningen "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006", der omhandler håndtering, genanvendelse og bortskaffelse af forurenede jord. Regler og vejledning for håndtering af vand findes i "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier, 2004".

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end to år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Teknik- og Miljøforvaltningen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben. Skemaer og vejledninger kan rekvireres hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, eller hentes på www.miljoe.kk.dk.

Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. København Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund (jf. Spildevandsplan 2004).

Affald

Det anbefales, at placering og udformning af anlæg til opsamling af affald indgår i forbindelse med bebyggelsesplanen for grunden, så det sikres, at der afsættes tilstrækkeligt plads og acceptable adgangsforhold til disse anlæg. På grunden skal der være plads til husstands-nær opsamling af dagrenovation, papir og pap, jfr. "Regulativ for husholdningsaffald i Københavns Kommune"

KTK-grunden med et terrænfald på 3 - 4 m nærmest Røvsingsgade. Grunden falder i alt 7 m fra Haraldsgade mod Røvsingsgade.



med særlige bestemmelser. Det vurderes, at der derudover vil være behov for en eller flere gårdmiljøstationer, hvor bebyggelsens beboere kan aflevere blandet storskrald, elektronik, kølemøbler, PVC, imprægneret træ og farligt affald. Gårdmiljøstationerne bør være indrettet således, at de kan være fleksible i forhold til, hvor mange fraktioner beboerne i øvrigt ønsker at kunne opsamle og sortere. I betragtning af områdets størrelse bør der afsættes plads til offentlige flaskeku-ber.

Miljømæssige konsekvenser

Udnyttelse af lokalplanområdet til beboelse og eventuelt i et vist omfang til butik/erhverv vurderes ikke at være en væsentlig ændring i forhold til den eksisterende trafikmængde i området. Det er i den forbindelse vurderet som positivt, at den nuværende tunge trafik forsvinder fra Ragnhildgade. Vejadgang til lokalplanområdet placeres, så den ikke generer trafikafviklingen eller -sikkerheden.

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Rovsingsgade, Ragnhildgade, Haraldsgade samt skellet til ejendommene matr. nr. 4968 og 6219 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at udvikle området ved Ragnhildgade fra et område med tekniske anlæg af offentlig/almen karakter til et område med boliger samt skabe mulighed for etablering af serviceerhverv, herunder lokalcenter, ved Haraldsgade og den sydlige del af Ragnhildgade
- at udvikle området med en bebyggelse, der arkitektonisk og bebyggelsesmæssigt udformes ud fra en overordnet hovedidé med god proportionering og i et nutidigt formsprog, der kan svare til karakteren af byggeforeningshusområdernes tæt lave bebyggelsesstruktur og som indgår som et kvalitativt tilskud til området med omgivende bolig- og erhvervsbebyggelser
- at videreføre en markant bygningsfront i forlængelse af den eksisterende bebyggelse langs Haraldsgade og Rovsingsgade, der samtidig skærmer områdets indre i forhold til trafikstøj
- at sikre, at ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation
- at tilstræbe, at området udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

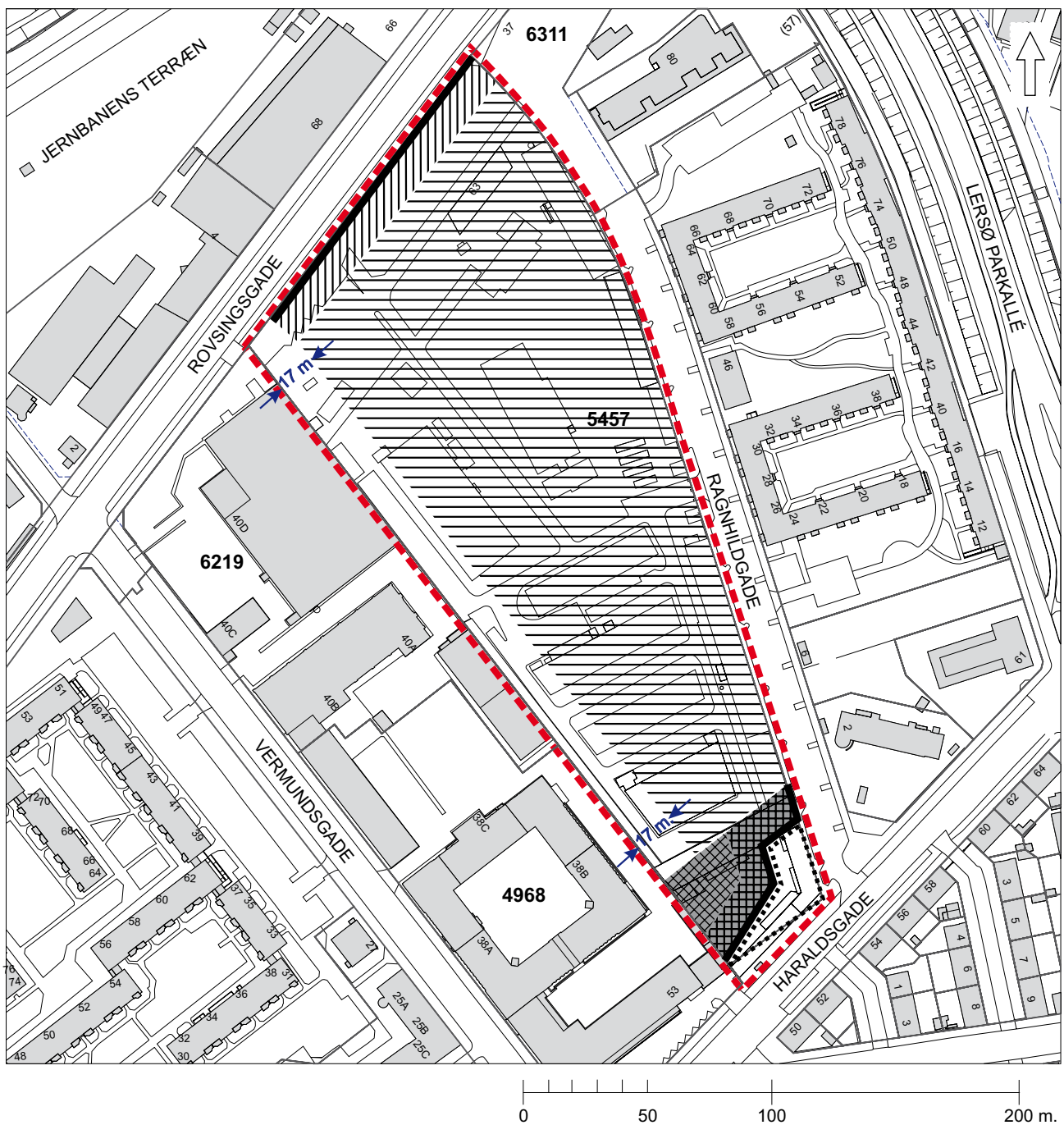
§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommen matr.nr. 5457 Udenbys Klædebo Kvarter, København, del af umatrikuleret offentlig vejareal samt alle parceller, der efter den 1. marts 2007 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

- Stk. 1.** Området fastlægges til boliger og inden for et område vist med grå raste på lokalplantegningen tillige til serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.
- Stk. 2.** Boliger skal være helårsboliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m² bruttoetageareal, og ingen boliger må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

Kommentar Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om fol-



Byggefelter m.v.

--- Lokalplanområdet

■ Mulighed for indretning af serviceerhverv, herunder butikker

□ Plads

— Sluttet randbebyggelse

■ 2-6 etager

■ 2-4 etager med udnyttet tagetage

■ 2-3 etager

■ 1 etage i tilknytning til randbebyggelse

§ 3. Anvendelse

keregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 3.

For det på lokalplantegningen med grå raste viste område gælder:

- a) Der kan indrettes serviceerhverv, herunder butikker, i stueetagen og på 1. sal.
- b) Butiksarealet (bruttoarealet) i de enkelte dagligvare - og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m². Det samlede bruttoetageareal til serviceerhverv, herunder butiksformål, må ikke overstige 2.000 m².

Kommentar

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

Stk. 4.

Der kan i hele lokalplanområdet indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger.

Stk. 5.

Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

Stk. 6.

Der må kun udøves virksomhed, der ikke medfører forurening (forureningsklasse 1), og som skønnes forenelige med boliganvendelsen.

Stk. 7.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljestationer).

Kommentar

Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri etableres etagearealer af en passende størrelse, der bl.a. muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art, fællesvaskeri m.v.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1.

Mod Rovsingsgade, Ragnildgade og Haraldsgade opretholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2.

Vejadgang til området må kun ske fra Rovsingsgade og Ragnildgade med primær vejadgang fra Rovsingsgade. Indkørslen fra Ragnildgade skal ligge mindst 50 m fra krydset Haraldsgade/Ragnildgade. Der må ikke være mulighed for gennemkørsel i bebyggelsen mellem de to tilkørsler.

Stk. 3.

I forbindelse med en eventuel udstykning, jf. § 8, forudsættes etableret fornøden vejadgang som privat fællesvej.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.

Stk. 2.

- a) Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på lokalplantegningen viste principielle byggefeltter.
- b) For bebyggelse i de på lokalplantegningen markerede randzoner mod Rovsingsgade, Ragnhildgade og Haraldsgade gælder, at den skal opføres i overensstemmelse med det på lokalplantegningen angivne princip som sluttet randbebyggelse.

Kommentar

Opførelse af ny bebyggelse op mod skel mod ejendommene matr. nr. 4968 og 6311 ibid., hvor nybebyggelsens facader forsynes med vinduer, altaner, karnapper, franske altaner eller lignende, så brand- og lysforhold ikke tilgodeses i forhold til naboskel, forudsætter, at der efter aftale med de respektive ejendommens ejere, tinglyses en deklaration, der fastlægger en byggelinie på deres ejendomme i en afstand fra skel, der tilgodeser brand- og lysforhold.

- c) Husdybden må ikke overstige 12 m, jf. dog stk. 5 om butiksbyggeri i 1 etage.
- d) Uanset bestemmelsen i stk. 2 c kan husdybden såfremt, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tages hensyn til indbliksgener og opnås tilfredsstillende lysforhold, udvides med faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner og lignende.
- e) Faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner og lignende, må maksimalt række 1,2 m ud over de fastlagte byggefeltter. Mod vejareal skal underkant på disse bygningsdele være hævet mindst 2,8 m over fortov, og de skal holdes mindst 1 m fra kørebane kant. Vinduer og døre i stueetage skal være indadgående.

Stk. 3. Bebyggelse skal opføres i mindst 2 etager og højst 6 etager, som vist på lokalplantegningen, jf. dog stk. 5 om butiksbyggeri i 1 etage.

For bebyggelse i maksimalt 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 12 m, for bebyggelse i maksimalt 4 etager og udnyttet tagetage må bygningshøjden ikke overstige 19 m, og for bebyggelse i maksimalt 6 etager må bygningshøjden ikke overstige 22 m. Højderne måles i forhold til eksisterende terræn. For mulig gjort bebyggelse i 2-3 etager med eventuel placering på dæk over parkering mod Rovsingsgade, jf. stk. 6, måles højden dog fra 1 m over oversiden på parkeringsdæk.

Teknik- og Miljøudvalget kan godkende mindre reguleringer af det eksisterende terræn.

Kommentar

De angivne maksimale højder giver mulighed for at hæve boligbebyggelsens stueetage over terrænniveau eller at øge etagehøjden i stueetagen i forbindelse med indretning af serviceerhverv. Højderne måles i forhold til eksisterende terræn eventuelt i forhold til mindre terrænreguleringer, såfremt disse godkendes af Teknik- og Miljøudvalget. På dæk over parkering måles højden 1 m over dækkets overside under hensyn til jorddække på minimum 1 m iflg. § 7 stk. 3.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 4.** Højden på randbebyggelsen langs Rovsingsgade må ikke overstige 1,7 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området. Højden på randbebyggelsen mod Haraldsgade må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området, dog 1,8 x afstanden, såfremt den ene eller begge de berørte bygningsdele er gavle. Højden på bygninger i op til 3 etager må ikke overstige 1,4 x afstanden til anden boligbebyggelse indenfor området.
- Stk. 5.** Uanset stk. 2 c og 3 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der i gårdrummet til etagebebyggelsen indenfor det på lokalplantegningen med grå raste viste areal opføres butiksbyggeri i 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m, jf. stk. 3 om måling af højder.
En sådan bebyggelse skal opføres i direkte tilknytning til randbebyggelsens bagside mod henholdsvis Haraldsgade og Ragnhildgade, som vist på lokalplantegningen, jf. stk. 2.
- Stk. 6.** Der kan indrettes parkering i stueetagen mod Rovsingsgade.
- | | |
|------------------|---|
| Kommentar | Terrænfaldet på grunden på 3-4 m ned mod Rovsingsgade gør, at indretning af parkering i stueetage mod Rovsingsgade forekommer hensigtsmæssig. |
|------------------|---|
- Stk. 7.** Ud over de i stk. 2-5 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 8.** Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i stk. 2-5 fastlagte principielle byggefelter, husdybder og højder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.**
- Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne. Bebyggelsen skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.
 - Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 2.** Udnyttet tagetage på bebyggelser, skal udformes som tagetage med skånende tagflader eller som penthouseetage, hvor penthouseetagen udformes med en tilbagerykning på ikke under 1 m.
Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet

i et særligt arkitektonisk udtryk. Tage må ikke udføres med trempel. Tagudformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer, zink eller tagpap.

Stk. 3.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller pudset overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Til blank murflade skal anvendes teglsten. Pudsede overflader skal fremtræde i farver inden for gråtoneskalaen. Lette facadepartier kan udføres i træ, metal, glas eller med skærmtegl. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse, skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Metal og glas som facadebeklædning skal være uden væsentlig spejlende eller lysreflekterende virkning.

Stk. 4.

- a) Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- b) Altaner, altanværn, rækværk m.v. skal indgå som en integreret del af facadens udtryk, og skal udføres med en spinkel detaljering. Værn og rækværk skal udføres i metal med malerbehandlet overflade, glas eller lignende, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
- c) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- d) Tagrender/nedløb og inddækninger skal udføres i metal.
- e) Glaspartier skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning.
- f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og skal, bortset fra fritstående gavle der ikke tilgodeser brand- og lysforhold til naboskel mod matr. nr. 4968 og 6311 ibid., forsynes med vinduer, altaner, karnapper, franske altaner eller lignende. Fritstående gavle, der ikke tilgodeser brand- og lysforhold til naboskel mod matr. nr. 4968 og 6311 ibid., kan efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse forsynes med vinduer, altaner, karnapper, franske altaner eller lignende.

Kommentarer

Se kommentaren til § 5, stk. 2.

- g) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.
- h) Opgange i boligbebyggelse langs veje skal forsynes med adgang til begge facader.

Stk. 5.

Facadeændringer skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældendes facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

og vandrette inddelinger i facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

Stk. 6. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 7. Skilte, reklamer og lysinstallationer, markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende.
Facade- og reklamebelysning må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Stk. 8. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen - eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Stk. 9. De i § 5, stk. 7, muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg skal udformes efter et ensartet koncept og med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyggelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 10. Eventuel parkering i stueetagen mod Røvsingsgade, jf. § 5, stk. 6, skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet samt af etagearealet til ungdoms- og kollegieboliger, 10 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge, 35 pct. af etagearealet til ældreboliger og 20 pct. af etagearealet til øvrige formål.
Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 2. Parkering skal ske på egen grund.
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m²

etageareal. For børneinstitutioner gælder dog, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 200 m² etageareal. Højest 50 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn.

Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres langs vestskelet mod matr. nr. 4968 og 6219 ibid. Parkeringsarealer på terræn skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse. Rampe og tilkørsel til parkeringspladser i kælder/konstruktion skal etableres inden for grundarealet. Tilkørselsforhold skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 3.

En eventuelt ikke bebygget del af dæk over parkering mod Rovsingsgade, jf. § 5, stk. 6, skal dækkes af minimum 1 m jord og skal anlægges som opholdsareal for områdets beboere og brugere.

Den ikke bebyggede del af dækket medregnes som en del af grundens friarealer.

Kommentar

Den begrænsede andel af parkering, der kan ske på terræn, skal sikre, at de ubebyggede arealer fremstår med en grøn karakter. Ved en fuld udnyttelse af byggemulighederne er det i øvrigt begrænset, hvor meget parkering der kan indrettes på terræn under hensyn til bestemmelserne om friarealer.

Stk. 4.

Friarealer skal indrettes således, at der tilføres landskabsarkitektoniske kvaliteter, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelige fælles haverum, legepladser og lignende. Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge indenfor området og enkelte overgange til de omgivende bebyggelser, bl.a. ved etablering af et net af tvær- og langsgående interne stiforbindelser i bebyggelsen.

Et stisystem, der forbinder områdets friarealer med interne stier, skal anlægges efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Fælles gang- og cykelstier skal som minimum have en bredde på 3 m.

Stk. 5.

Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede. Dog må friarealer til daginstitutioner hegnes.

Stk. 6.

Friarealer til daginstitutioner skal kunne anvendes af beboerne udenfor institutionernes åbningstid.

Stk. 7.

Pladsen foran bebyggelsen mod Haraldsgade og Ragnhildgade skal være offentlig tilgængelig, og den skal henligge uindhegnet.

Stk. 8.

For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimumskravet til bedets størrelse 10 m², herunder 2,5 m² åbent muld- eller grusbed omkring stammen. For træer i lukkede befæstelser, herunder parkerings- og fodgængerarealer samt cykelstier, skal der som minimum være 15 m² rodvenlig bærelag pr.

§ 7. Ubebyggede arealer

træ, herunder 2,5 m² muld- eller grusbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 meters dybde.

Ved plantning af træer ovenpå underjordiske parkeringsanlæg (eller på dæk) skal der etableres et plantehul med minimum 15 m³ vækstzone i mindst 1 og maksimalt 1,5 meters dybde, opbygget med 0,6 meter muldlag og 0,4 - 0,9 meter råjord. Øvrig beplantning på dæk kræver 0,5 meter muldlag.

- Stk. 9.** Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 10.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- Stk. 11.** Belægninger, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.
- Stk. 12.** Vej- og stiarealer samt adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.
- Stk. 13.** I forbindelse med eventuel udstykning af området, jf. § 8, kan friarealer og parkeringsdækning beregnes for området som helhed, og fornødne friarealer samt parkeringsarealer m.m. udover arealer på udstykkede ejendomme skal være en fælles, selvstændigt matrikuleret ejendom.

§ 8. Udstykninger

Området kan ved opførelse af énfamiliehuse indenfor byggefeltet med bebyggelse i 2-3 etager udstykkes i ejendomme med en mindstegrundstørrelse på 50 m².

Herudover skal der udstykkes fornødent fællesareal til friarealer og parkering m.m., jf. § 7, stk. 13.

§ 9. Grundejerforening

- Stk. 1.** Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af udstykkede ejendomme til énfamiliehuse, jfr. § 8.
- Stk. 2.** Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 10 pct. af boligerne er solgt.
- Stk. 3.** Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, stier, friarealer og parkeringspladser.
- Stk. 4.** Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller

§ 9. Grundejerforening

ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 5. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på fællesarealer, jfr. § 7.

Stk. 6. Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 7. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse så som boliger, daginstitutioner, skoler og lignende gælder, at trafikstøjbelastningen på facaderne ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade, herunder til de enkelte boligers opholds-/soverum, ikke må belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). For erhverv gælder det, at det indendørs trafikstøjniveau ikke må overstige 35 dB(A).

Kommentar Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

Stk. 2. Håndtering af forurennet jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser.

Kommentar Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier, 2004". Regler og retningslinier kan findes på www.miljoe.kk.dk.

Stk. 3. Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

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

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
- g) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- h) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljø i byggeri og anlæg.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Njalsgade 13
2300 København S
Telefon 3366 1290
E-mail: bydesign@tmf.kk.dk
www.planogarkitektur.kk.dk