



# DE GAMLES BY

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den 4. marts 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan De Gamles By.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

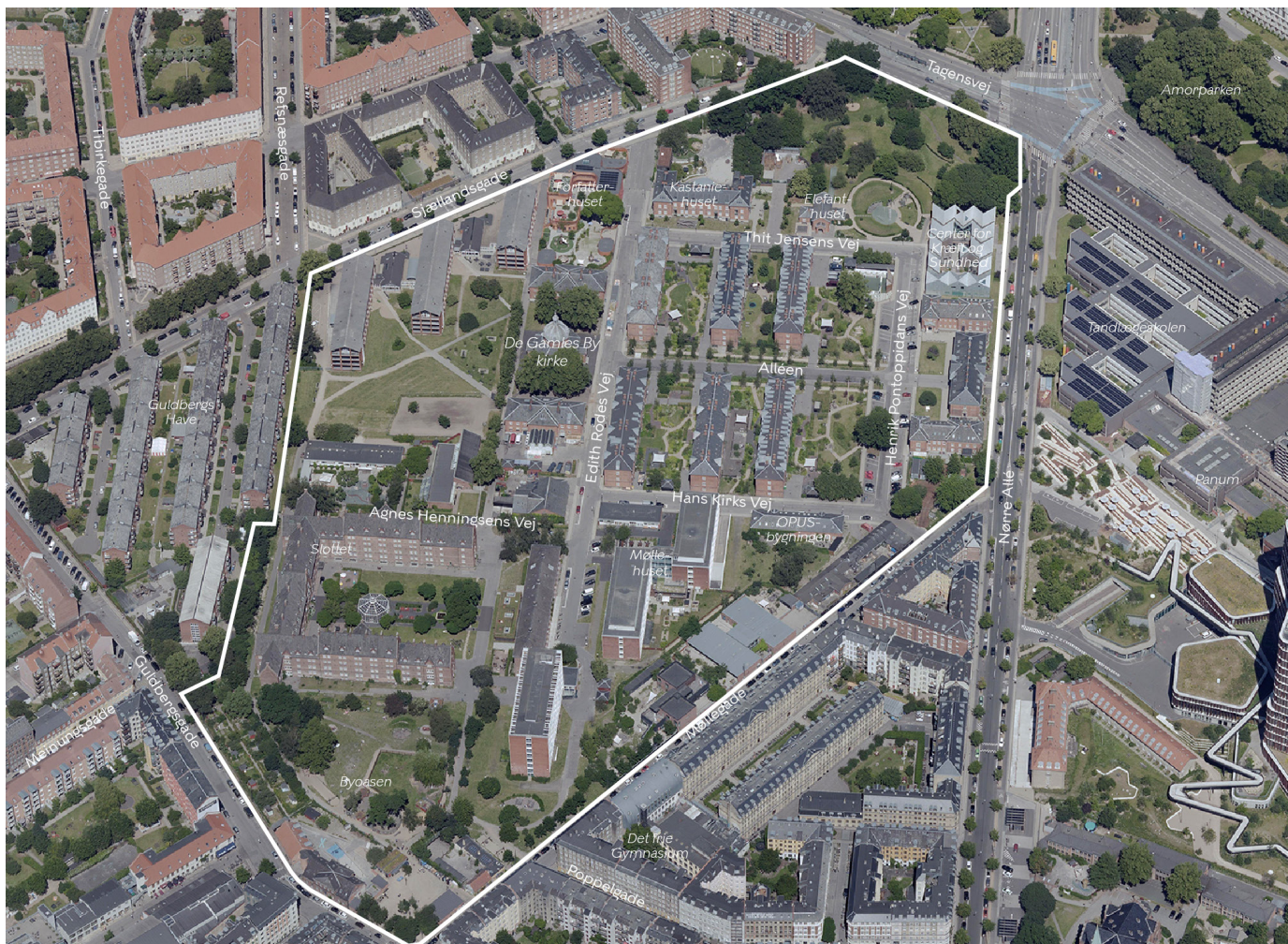
Offentlig høringsperiode fra den 10. marts til den 5. maj 2021.



<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>27</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	27
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	27
Lokalplanens indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	27
Miljøforhold.....	13	§ 4. Veje.....	28
Bevaringsværdige bygninger.....	13	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	29
Kulturmiljø.....	14	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	30
Skyggediagrammer skolen.....	16	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	32
Skyggediagrammer Center for Diabetes .....	18	§ 8. Ubebyggede arealer .....	35
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>20</b>	§ 9. Støj og anden forurening.....	41
Overordnet planlægning.....	20	§ 10. Matrikulære forhold .....	42
Kommuneplan 2019.....	20	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	42
Lokalplaner i kvarteret .....	20	§ 12. Retsvirkninger .....	42
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	21	Kommentarer af generel karakter .....	42
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	21	Tegning 1 · Områdefrænsning .....	43
Spildevandsplan .....	22	Tegning 2 · Anvendelse .....	44
Sikring mod oversvømmelse.....	22	Tegning 3a · Veje.....	45
Vandforsyningsplan .....	23	Tegning 3b · Vejsnit.....	46
Varmeplanlægning .....	23	Tegning 4 · Bil- og cykelparkering .....	47
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>24</b>	Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	48
Affald .....	24	Tegning 6a · Ydre fremtræden (Skolen) .....	49
Jord- og grundvandsforurening .....	24	Tegning 6b · Ydre fremtræden (Center for Diabetes)..	50
Museumsloven.....	25	Tegning 7a1 · Byrum.....	51
Anlæg på søterritoriet.....	25	Tegning 7a2 · Byrum .....	52
Lov om bygningsfredning.....	25	Tegning 7a3 · Byrum .....	53
Rottesikring .....	25	Tegning 7b1 · Kantzoner.....	54
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	25	Tegning 7b2 · Kantzoner.....	55
		Tegning 7c · Beplantning .....	56
		Tegning 7d · Stier.....	57
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>58</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>59</b>



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplanens baggrund og formål

Borgerrepræsentationen vedtog den 14. maj 2020 helhedsplanen for De Gamles By. Helhedsplanen skal sikre den rette balance mellem kommunale funktioner og grønne arealer og skabe muligheden for en ny skole med tilhørende idrætshal samt nyt Center for Diabetes. Den nye skole skal ligge på den grund, der i dag huser Sundheds- og Omsorgsforvaltningens administration og nyt Center for Diabetes skal ligge ved Møllegade, hvor der i dag ligger en materielgård.

Helhedsplanen udgør samtidige startredegørelsen for den efterfølgende lokalplan. Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for områdets anvendelse, herunder fastlægges Nordpolen og Sydpolen til park, eksisterende bebyggelse til daginstitutioner, plejehjem mv og ny bebyggelse til skole og sundhedshus. Lokalplanen fastlægger, hvordan den nye bebyggelse skal placeres og udformes med udgangspunkt i De Gamles Bys egenart.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

De Gamles By, beliggende på Indre Nørrebro mellem Tagensvej, Nørre Allé, Møllegade, Guldbergsgade og Sjællandsgade, er et særligt sted, og mange af Nørrebros borgere har et særligt forhold til området. De Gamles By er udformet som en åben parkbebyggelse med fritliggende stokke orienteret nord-syd og med grønt mellem bygningerne i kontrast til de omkringliggende tætte karrébebyggelser. Dette er med til, at området opleves som en 'by i byen' og et offentligt grønt rum i byen, hvor naboer og beboere fra nærområdet nyder det mangfoldige grønne åndehul på Nørrebro.

De Gamles By blev opført som 'Almindeligt Hospital' 1885-1892 på en del af Nørre Fælled, men blev i 1919 omdannet til alderdomshjem. Bebyggelsen rummer herudover Københavns Plejehjem, opført 1901, samt en række nyere bygninger fra 1950'erne og 1960'erne. Det oprindelige anlæg er symmetrisk opbygget omkring en midterakse med en dobbeltallé bestående af birketræer. Omkring Alléen er placeret seks nord-syd orienterede bygninger. Akse afsluttes mod Nørre Allé af en portbygning flankeret af østvest-orienterede sidebygninger og mod vest af en kirke, ligeledes flankeret af to bygninger. Bygningerne, der er i to og tre etager, er opført i røde mursten og med afvalmede, skiferbelagte tage. Facaderne er velformede og præget af symmetri.

De Gamles By område udgør ca. 10,9 hektar, og bebyggelserne er i dag indrettet med plejecentre, daginstitutioner, en kirke, en nærgenbrugsstation, Center for Kræfttramte samt en række kommunale arbejdspladser. Området karakteriseret ved et parklignende landskab med store åbne græsarealer mellem bebyggelserne. Området huser 7 daginstitutioner, plejeboliger fordelt på 5 plejehjem med 466 beboere

### Egenart

De Gamles By udgør et helt særligt område for Nørrebro. Det oprindelige symmetriske bygningsanlæg i parklignende omgivelser er et fint eksempel på institutionsbebyggelse fra 1800-tallet. Området er udbygget over flere år og indeholder store rekreative værdier lidt gemt fra det øvrige Nørrebro. Den grønne karakter er fremhævet af områdets mange store træer. De dominerede materialer er den røde tegl og skiffertag.

### Mobilitet

De Gamles By ligger på indre Nørrebro med god adgang til offentlig transport. Nærmeste station i ca. 1 km gangafstand er Nørrebros Runddel, hvor der er adgang til Metro Cityringen. Tættere på De Gamles By er der på Nørrebrogade adgang til buslinje 5C og på Tagensvej blandt andet buslinjerne 6A og 15E.

På de nærliggende fordelings- og strøggader er der højklasset cykelinfrastruktur, med supercykelstier på Jagtvej, Nørrebrogade og Tagensvej. Derimod er der i og omkring De Gamles By mange veje uden cykelstier eller -baner. Adgang for biler i De Gamles By er begrænset til Hans Kirks Vej og i mindre grad gennem bygningen på Alléen. Det overordnede vejnet og adgangen for køretøjer er koncentreret i den østlige del af De Gamles By. Adgangsveje for cykler og gående, samt interne stiforbindelser er koncentreret i den vestlige del.



Områdets placering i bydelen.



## Helhedsplanen

Helhedsplanen for De Gamles By blev vedtaget den 14. maj 2020 i borgerrepræsentationen.

Helhedsplanen anbefaler:

- at den eksisterende beplantning fortættes. Det kan bl.a. gøres ved at styrke de eksisterende grønne akser, plante nyt indenfor delområderne og de nye byggezoner samt begrønne befæstede arealer, hvor det er muligt.
- at ny bebyggelse i De Gamles By indskrives sig i den eksisterende bebyggelsesstruktur i et grønt parkområde. Der indgår to byggezoner i helhedsplanen, hvor der kan placeres en skole med et bebygget areal på 4.500 m<sup>2</sup> samt et Center for Diabetes på ca. 3.000 m<sup>2</sup> med en maksimal bygningshøjde på 15 m.
- at nye funktioner og byggerier så vidt muligt udføres i bæredygtige materialer. Begrebet kan udfoldes gennem eksempelvis genbrugstegl, træbyggeri eller andre bæredygtige tiltag.
- at bibeholde og videreudvikle de eksisterende stiforbindelser for cyklende og gående i området samt de, som leder til de omkringliggende kvarterer.
- at bilparkeringen så vidt muligt placeres i konstruktion, og at der ikke placeres bilparkering på eksisterende grønne arealer.
- at der tages højde for tilgængelighed, og at der i løsninger til de interne forbindelser og infrastruktur tages hensyn til forskellige brugere af De Gamles By.
- at der planlægges løsninger, som tager højde for De Gamles By forskellige funktioner og disses aktivitetsniveauer, så der eksempelvis skabes rolige stier ved ByOasen, skolen og Nordpolen.
- at området fortættes med nye aktiviteter og oplevelser i de grønne rum, som skal danne grundlag for mødet mellem forskellige brugere i De Gamles By.
- at kantzonen omkring De Gamles By styrkes for at definere området som én samlet bydel. anbefales udført i de eksisterende, som fx røde teglsten m.v.



Illustration fra Helhedsplanen. Illustration: Tredje Natur.



Portbygningen med de to sidebygninger mod Nørre Allé.



Alléen med Birketræer danner akse med kirken som point du vue i den ældste bebyggelse.



Den gamle materialgård forudsættes erstattet med et nyt Center for Diabetes. I baggrunden de fem etages høje karréer i Møllegade.



Edith Rohdes Vej med side bygningerne til kirken. Bygninger vil i fremtiden indgå i skolen.



Kirken med sidebygningerne set fra Fårefolden. Foto: CCO.



## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af helhedsplanen for De Gamles By. Det er ikke alle temaer og anbefalinger, som lokalplanen fastlægger bestemmelser for, men lokalplanen forhindrer heller ikke, at helhedsplanen kan gennemføres. Der er således rum for en videre projektudvikling, som fx etablering af støjafskærmning på Nordpolen og indretning af Byoasen på Sydpolen eller for at plante flere træer og blomster.

Skoleprojektet arbejder med haver, grønne tage, hække, fritstående træer og en våd biotop i et biobassin. I tråd med anbefalingerne fra helhedsplanen skal skolen danne ramme om et nyt lokalt samlingspunkt, hvor skolens brugere og de lokale naboer kan mødes omkring kulturaktiviteter. Udearealerne bliver offentligt tilgængelige og vil invitere til differentieret og mangfoldig brug af skolens forskellige haver. Haven understøtter fællesskaber omkring frugtplukning, picnicaktiviteter eller som en stilleoase i det daglige hvor generationer mødes, mens de offentlige legeområder danner rammer om aktivitet.

Center for Diabetes ved Møllegade og Hans Kirks Vej åbner sig mod gaden og haven og inviterer indenfor til de aktiviteter, som huset skal indeholde.

I det efterfølgende beskrives lokalplanens enkelte delelementer.



*Haven ved det kommende Center for Diabetes.*

### Anvendelse

De Gamles By fastlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2019 til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ældreboliger samt offentlig administration.

Med henblik på at fastholde den eksisterende struktur og tilføje de nye fastlægger lokalplanen en anvendelse plan, der udlægger Nordpolen og Sydpolen til park. På Sydpolen med mulighed for at fastholde den bemandede legeplads, haverne og genbrugsplads. Der vil kun kunne opføres de for området anvendelse nødvendige mindre bygninger, fx personalebygning i forbindelse med legepladsen m.v., den eksisterende bebyggelse til plejehjem, daginstitutioner, sundhedshus fastholdes og der tilføjes nye med skolen og Center for Diabetes.

## Infrastruktur

Den overordnede vej- og stistruktur i De Gamles By fastholdes med lokalplanen.

Den primære adgangsvej for køretøjer til De Gamles By er via Hans Kirks Vej fra Møllegade. Ved etablering af Center for Diabetes forbedres denne adgang for gående med etablering af fortov.

Ved skolens forplads mod Sjællandsgade skal der ved realisering af projektet etableres afsætningspladser, cykelsti og fortov, der skal sikre trafiksikkerhed og -flow. Derudover etableres der på Sjællandsgade en overkørsel der giver adgang til skolens parkeringskælder.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

## Bilparkering

Bilparkeringen for grundskole er fastsat til 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>, undtagen merareal til idrætshal og madskole iht. funktionsprogrammet.

Bilparkeringen er for Center for Diabetes fastsat efter en konkret vurdering på baggrund af anvendelse, beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende. Bilparkeringen er fastsat til 1 plads pr. 233 m<sup>2</sup>.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder i tilknytning til skolen og på terræn til Center for Diabetes.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering. Lokalplanen fastlægger derfor hvor mange cykelparkeringspladser, der skal etableres til de enkelte funktioner:

Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte,

Center for Diabetes: 34 pladser i alt

Daginstitutioner: 2,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>

Plejecentre- og plejeboliger: 0,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup>

For daginstitutioner skal 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For skoler skal 1 plads pr. 1000 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler.

## Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen fastlægger to byggefelt A og B, hvor der kan opføres ny bebyggelse til henholdsvis en skole og center for diabetes. Bebyggelsen tager afsæt i De Gamles Bys egenart og helhedsplan, som genfortolkes og tilføres nye kvaliteter. Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

### Skolen

Skolen vil få et maksimalt etageareal på ca. 8.800 m<sup>2</sup> og et bebygget areal er på ca. 3.800 m<sup>2</sup>, og dermed mindre end de 4.500 m<sup>2</sup>, som er muliggjort i helhedsplanen. Den ny idrætshal får et etageareal ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Udformningen af skolen tager afsæt i stedets eksisterende arkitektur med gavle, sokler, torso og tage med kviste som motiv, der nyfortolkes respektfuldt samtidig med, at der skabes rammer for en moderne skole med optimale dagslysforhold og fleksible indretning der sikrer et langtidsholdbart hus.



Bygningsformen består af en række nordsyd gående længebygninger, der forskydes sig i højde og længde, der er samlet til en bygning, der er nedskaleret og opbrudt, så det tilpasser sig kontekst og skaber nye kvalitative by- og haverum. Bygningshøjden varieres fra 6 m til 20 m.

Den nye idrætshal indarbejdes i forlængelse af skolen og nedgraves delvist for at reducere det store bygningsvolumen. Idrætshallen er sammenbygget med den nye skolebygning.

Tagflader udføres med grønne vækster og mindre tagterrasser med tilknytning til skolens funktioner. De begrønnede tagflader sikre udsigten fra nabobygninger, både i karrebyen samt i De Gamles By.

De Gamles By er præget af flere arkitektoniske æraer. Et gennemgående træk er den stærke forbindelse til de grønne haver samt den røde tegl i varierende forbandt med fremspring, tilbagetrækninger og mange fine murværksdetaljer og udsmykning. Genbrug og genanvendelse af teglsten fra eksisterende bebyggelser, der nedtages, er et bærende element i skolens arkitektoniske fremtoning og forankring i De Gamles By.

#### *Center for Diabetes*

På arealet ved Hans Kirks Vej og Møllegade, muliggør lokalplanen en ny bygning, der indrettes til Center for Diabetes. Etagearealet må ikke overstige 2.800 m<sup>2</sup>, hvilket er mindre end de 3.000 m<sup>2</sup> muliggjort i helhedsplanen.

Det nye Center for Diabetes er i 3 etager og med en bygningshøjde til kip på 15 m, og med en facadehøjde på 8 m.

Det grønne byrum nord for bygningen forbliver et grønt område. Der er mulighed for at opføre skure og en pavillon til mødested for beboerne i De Gamles By.

Den røde tegl fra Materialegården genbruges i et murmotiv langs kanten. Den bliver belægning og base for bygningen. Bygningen danner ryg mod gaden og åbner sig op ind mod haven. Den sorte farve der er en del af gadebilledet i Møllegade, gentages i facadepladen i en blødere og varmere sortbrun nuance. Facadepladen lægger sig som en hud over bygningens rammer, over taget og lander i et åbent og omfavnende formsprog omkring haven.

Bygningen dyrker gavlmotivet og saddeltagene, dens materialer og farver er velkendte for bydelen og i en ny fortolkning. Bygningen danner baggrund for den grønne have såvel som den nye plads, som får en urban karakter.

Den røde tegl er med til at skabe sammenhæng og afskærmer mod Mosters Hus, og på nordgrunden mod Nørre Allé. Den røde mursten anvendes som flade og sokkel. Den udvendige belægning går ind og bliver sokkel og base til bygningen. Soklen får lov til at bevæge sig op/ned, ud/ind og flade sig ud som belægning omkring bygningen.

Mod haven, OPUS-bygningen og De Gamles By åbnes facaden helt op med en fuld glasfacade. Taget folder sig fra Møllegade som en hud hen over tagryggen og lander i et beskyttende udhæng hen over glasfacaden og bygningens hovedindgang.

#### *Bevaringsværdige bygninger*

Lokalplanen fastlægger en lang række af eksisterende bygninger som bevaringsværdige, hvilket betyder at ændringer af bygningerne vil forudsætte en dispensation. Det gælder fx, hvis der bliver behov for at udnytte OPUS-bygningen og omdanne tagetagen. Det vil forudsætte en dispensation fra lokalplanen.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

### **Byrum**

Omkring skolen fastlægges fire byrum (byrum A-A3) med fokus på at fastholde en grøn karakter og de visuelle og fysiske forbindelser mellem De Gamles By og Sjællandsgade samt at skabe nye attraktive opholds- og mødesteder for byggeriets og områdets brugere. Nord for byggeriet anlægges ankomstarealer med siddemuligheder og træer. Syd og øst for bygningen etableres skolegård med god plads til ophold og leg, siddemuligheder, bede og træer. Øst for bygningen anlægges desuden to haver med en høj andel bede og træer. Omkring skolen fastlægges stier, som gør skolens arealer tilgængelige. Cykelparkering på terræn er koncentreret i grupper omkring skolen. I kantzonen omkring bebyggelsen er der bænke, bede og en høj grad af vinduer, der skaber visuel kontakt mellem inde og ude. Der fastlægges desuden grønne kantzoner langs de facader, som omkranser kirken.

Ved Center for Diabetes fastlægges tre byrum (byrum B-B2), der har fokus på at fastholde den grønne karakter og skabe nye opholds- og mødesteder for byggeriets og områdets brugere. Vest for bygningen styrkes haven med bede, træer og siddemuligheder. Syd for bygningen og i forlængelse af Nørre Sideallé anlægges en plads med træer og en sti, der fører ind til De Gamles By. Nord for Hans Kirks Vej styrkes det grønne areal med bede, træer og en mur langs Mølle Allé med indbyggede siddemuligheder samt en stiforbindelse i forbindelse med krydsningshellen på Nørre Allé. Bygningen har store vinduespartier på alle facader, så der skabes god forbindelse mellem inde og ude. Mod haven er fastlagt en kantzone med siddekanter, der giver plads til ophold. Her etableres også en pergola langs facaden, som skaber en grøn overgang mellem bygning og have.

Nordpolen (byrum C) og ByOasen (byrum D) fastlægges som to byrum, der hver har en høj andel beplantning og træer. De øvrige dele af De Gamles By (byrum E) fastlægges med bede og træer.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

Der er 146 træer i lokalplanområdet, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Projektet forudsætter, at 6 træer fældes. 140 træer udpeges som bevaringsværdige. For at styrke områdets grønne karakter, som blandt andet domineres af store træer, og for at understøtte byens biodiversitet, stilles der krav om plantning af 225 nye træer. Træerne er især koncentreret omkring skolen, Center for Diabetes, Nordpolen og ByOasen. Langs kirken på Edith Rohdes Vej og langs Henrik Pontoppidans Vej stilles der krav til plantning af træer, som kan være med til at understrege det symmetriske bygnings- og haveanlæg omkring Alléen. I den nordlige ende af Edith Rohdes Vej stilles der også krav til plantning af træer. Der stilles desuden krav til andelen af bede med beplantning, så området fortsat vil opleves som en grøn oase i byen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til O2, der kan anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

Det kan tillades, at der til hver institution anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller lignende.

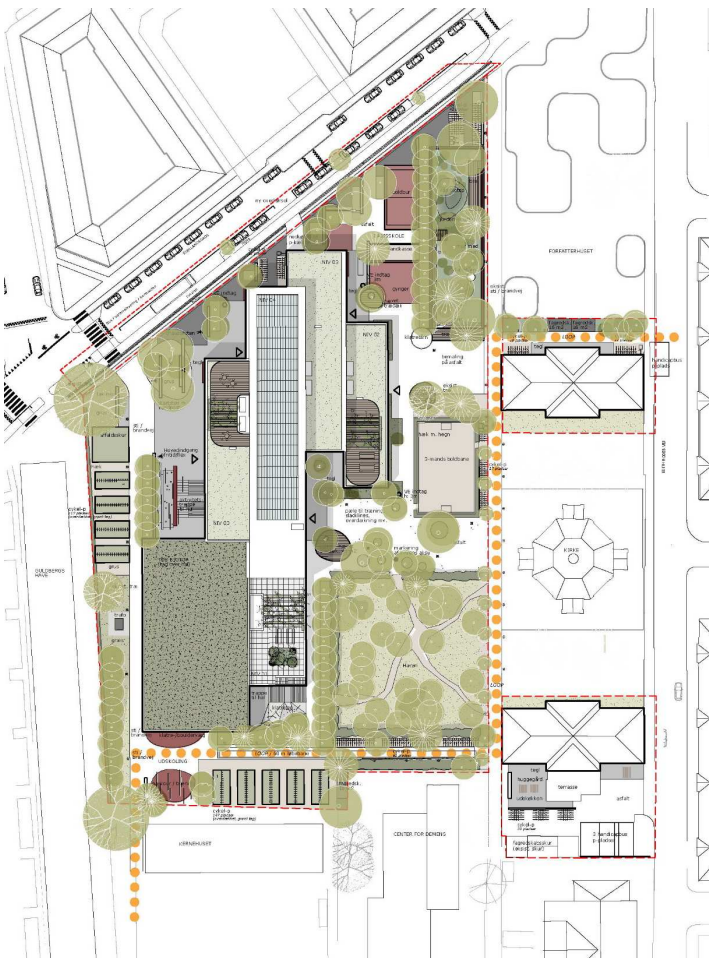




Visualisering, der viser et skolen set fra Sjællandsgade. Illustration: CCO.



Visualisering, der viser skolen med den nedgravede idrætshal i forgrunden. Illustration: CCO.



På planen ses skolebygningen, der er opdelt i bygningskroppe, der forskydes sig i længde og højde, samt de nye udearealer. Illustration: CCO.



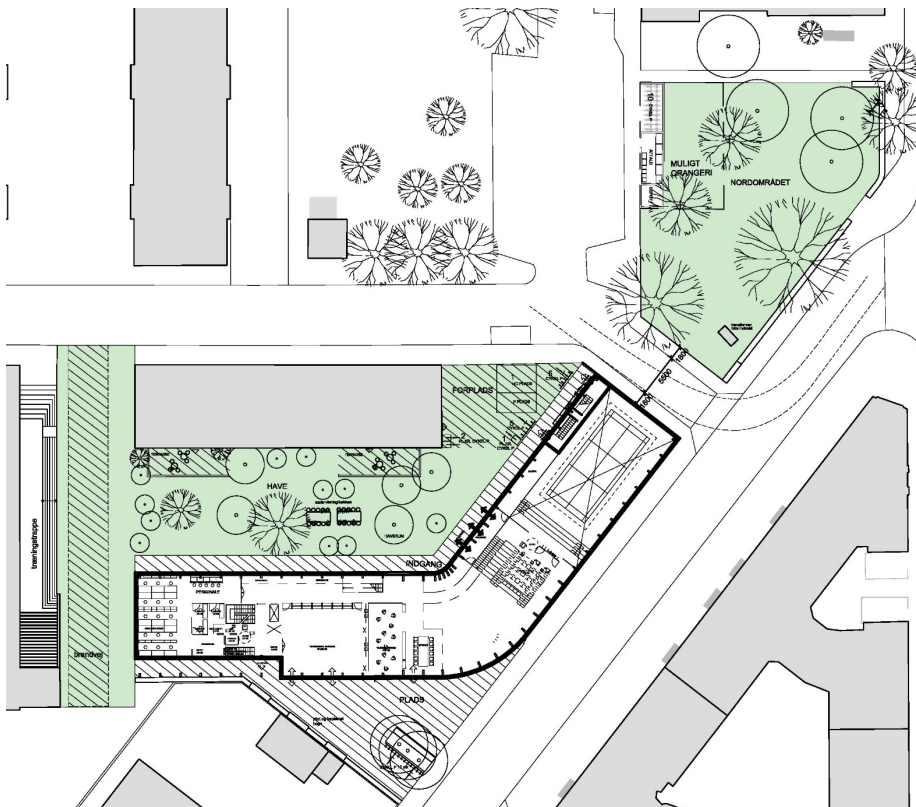
Visualiseringer, der viser gavlmotivet og indgangspartiet på skolen. Illustration: CCO.



Center for Diabetes med gavlen mod Hans Kirks Vej.  
Illustration: Dorte Mandrup.



Facaden mod Møllegade og en ny lille plads, der opstår og skaber forbindelse til det øvrige område.  
Illustration: Dorte Mandrup.



Planen med de fremtidige byrum og sammenspil med bygningen. Illustration: Dorte Mandrup.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

Lokalplanen skal muliggøre opførelse af en ny skole og et Center for Diabetes. I forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen for De Gamles By blev der udarbejdet en miljørapport, hvorunder by arkitektonisk forhold blev behandlet og det blev konkluderet, at en ny skole og et Center for Diabetes ikke ville ændre væsentligt på det eksisterende miljø. Lokalplanen er i overensstemmelse med helhedsplanen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

## Bevaringsværdige bygninger

Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet. Alle bygninger fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen, på nær Sjællandsgade 38-42, der erstattes af en ny skole. Materialerne fra bebyggelsen genbruges i skolen.

Følgende bevaringsværdier (1-4) gør sig gældende i området omfattet af helhedsplanen for De Gamles By jf. nedenfor.

- De første bygninger i De Gamles By er opført i 1885-1892, som blandt andet består af flere nord/syd og øst/vestvendte stokke omkring en hovedakse. Bygningerne indgår i kulturmiljøet De Gamles By. Bygningerne har en SAVE-værdi på 2-3. Bygningerne er bevaringsværdige. Herudover indgår OPUS-bygningen i kulturmiljøet. Bygningen har en SAVE-værdi på 4 og vurderes at være bevaringsværdig.
- Elefanthuset, Thit Jensens Vej 4, som ligger lige udenfor kulturmiljøet. Bygningen har en SAVE-værdi på 2. Bygningen er bevaringsværdig.
- Slottet er opført 1896 som en karré, der åbner sig mod øst, og Klarahuset er opført 1925, udgør den fjerde side i karréen. Bygningerne har en SAVE-værdi på henholdsvis 2 og 4. Bygningen Slottet er bevaringsværdig og bygningen Klarahuset vurderes at være bevaringsværdig.
- Sjællandsgade 38-42 er opført i 1947 og består af tre øst/vestvendte stokke med mindre mellembygninger. Bygningerne har en SAVE-værdi på 3. Bygningerne er bevaringsværdige.
- Bebyggelsen Klarahuset/Møllehuset ved Edith Rodes Vej. Bygningerne har en SAVE-værdi på 4 og vurderes at være bevaringsværdige.
- Guldbergsgade 26. Bygningen har en SAVE-værdi på 4 og vurderes at være bevaringsværdig.
- Møllegade 33 og 35. Bygningen har en SAVE-værdi på 4 og vurderes ikke at være bevaringsværdige.



- De enkelte bygninger indgår dels i samlede bebyggelser/bygningsanlæg dels indskrives de sig i det samlede områdes struktur og egenart i forhold til det omgivende kvarterer.
- I alle bevaringsværdige bygninger indgår røde tegl, hvide vinduer og hovedparten har saddeltage.



- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Lav bevaringsværdi (7-9)
- Uden bevaringsvurdering
- Det aktuelle lokalplanområde

SAVE-kort

## Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares.

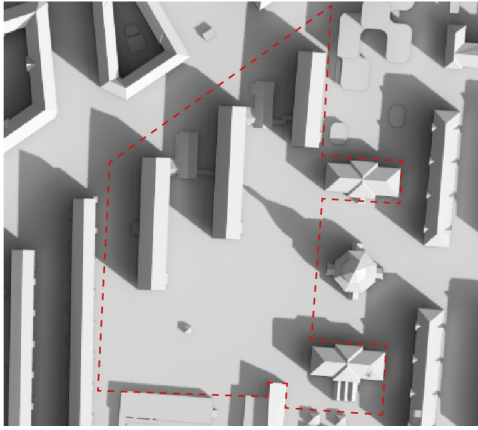
Området for helhedsplanen omfatter det værdifulde kulturmiljø 'De Gamles By', der sammen med 'Slottet' samtidig er områdets ældste samlede bebyggelse. Udformningen og placeringen af De Gamles By har dannet grundlag for udformning og placering af senere byggerier ved Sjællandsgade og Hans Kirks Vej, så det samlede område i dag fremstår med en særlig struktur og identitet i forhold til de omkringliggende kvarterer. Hele området er således kultur- og arkitekturhistorisk interessant. Bebyggelserne har både deres eget særkende samt indgår i et samlet hele og rummer en række fællestræk i forhold til fx højder, detaljeringsgrader for fx vinduer og gavle samt materialevalg.



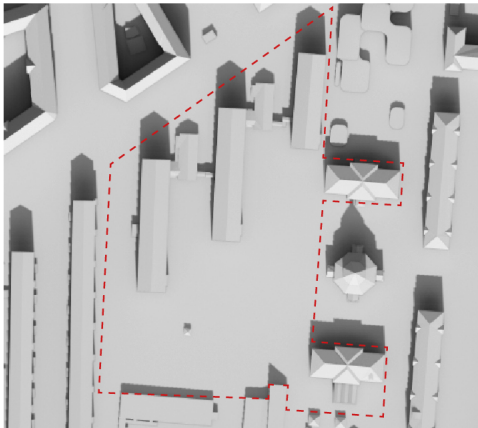
- Områdefærdig bebyggelse
- ▨ Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Kommuneplan 2019
- Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2019

*Kulturmiljø og bevaring i Kommuneplan 2019.*

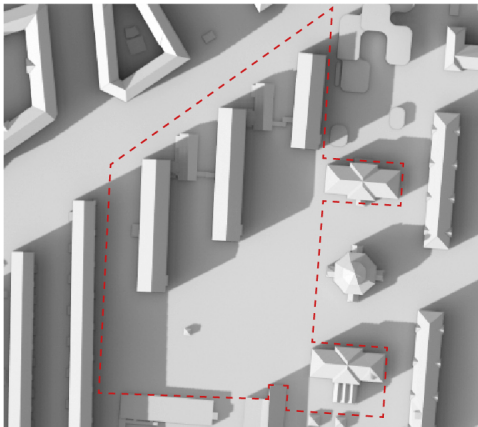
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

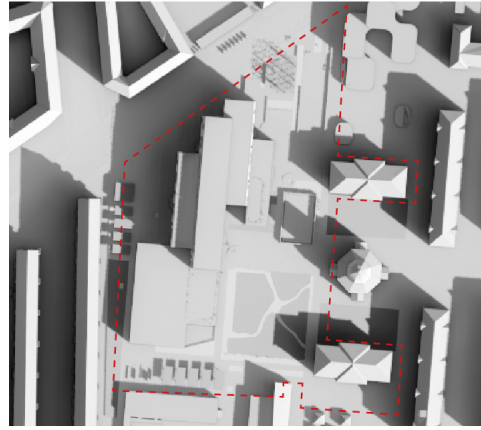


21. marts kl. 12.00

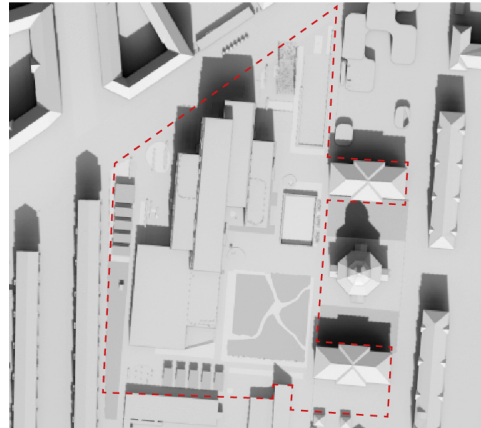


21. marts kl. 16.00

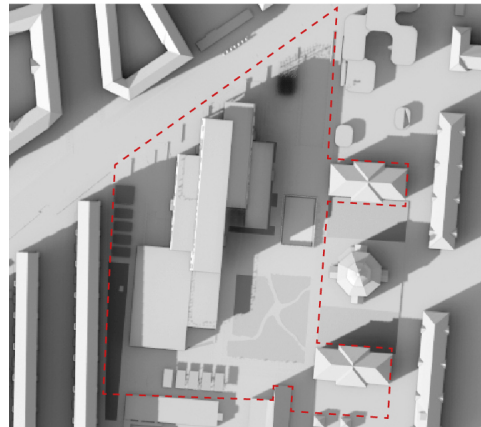
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

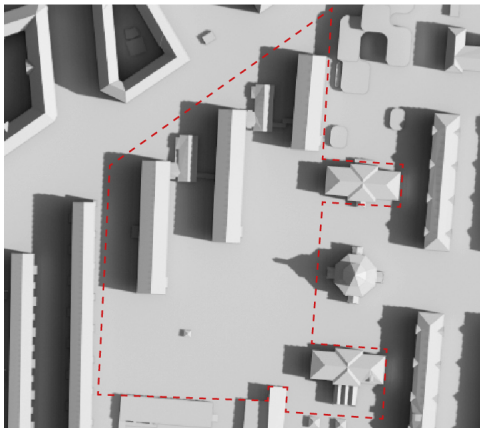
## Skyggediagrammer skolen

Skyggediagrammerne viser, at den omgivende eksisterende bebyggelse i meget begrænset om påvirkes af skygger fra skolen. Ved jævndøgn vil der om morgenen være skygger på eksisterende bebyggelse i Sjællandsgade.

Illustrationer: CCO.



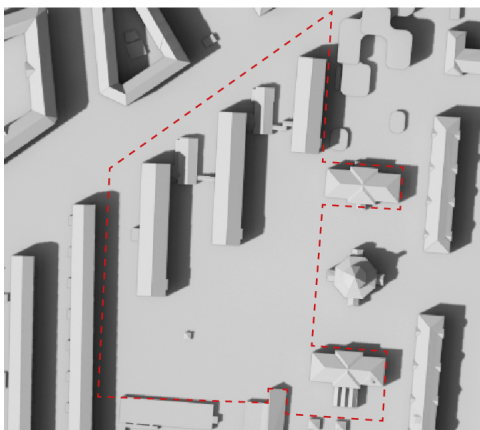
### Eksisterende forhold



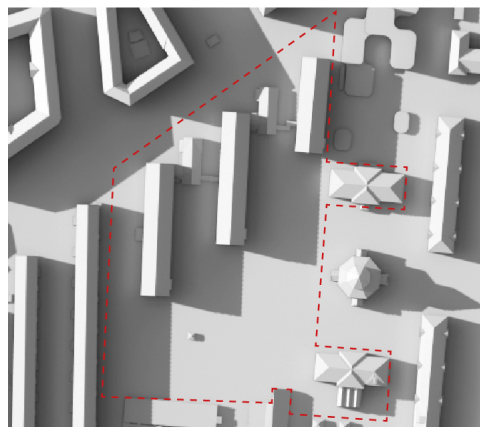
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

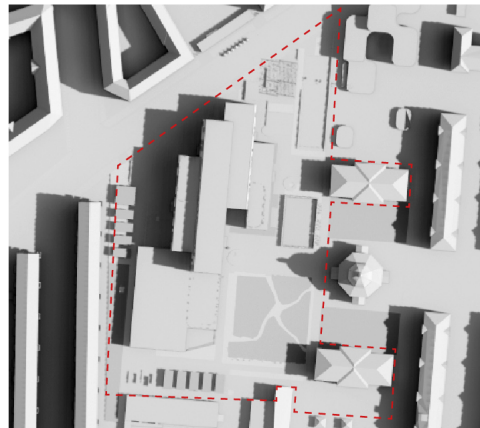


21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

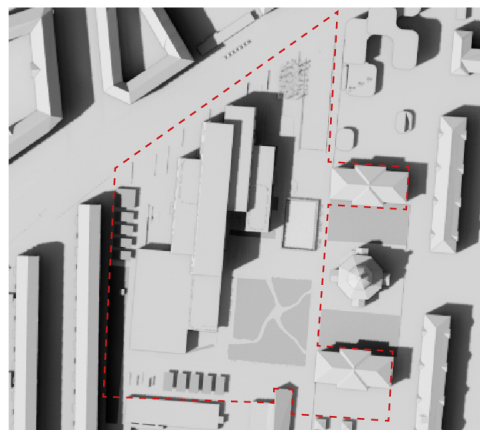
### Muliggjort med lokalplanen



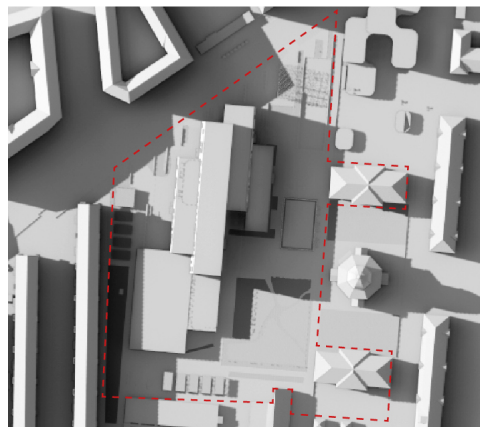
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

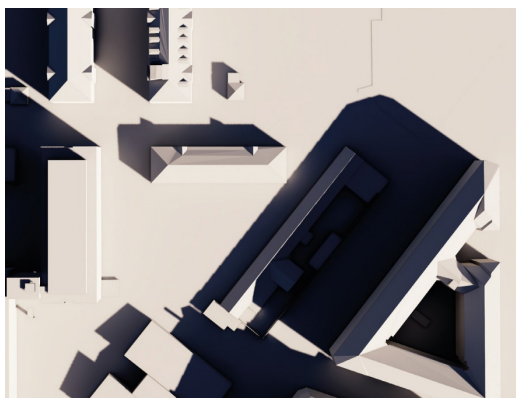


21. juni kl. 16.00



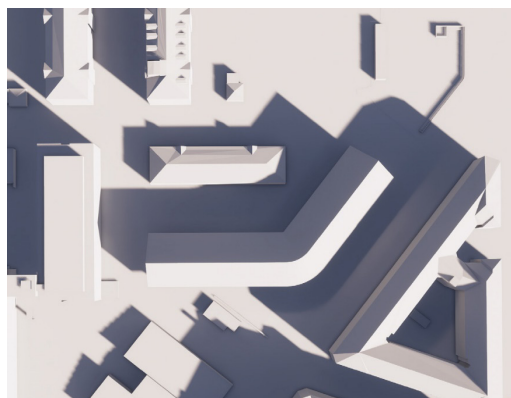
21. juni kl. 19.00

## Eksisterende forhold

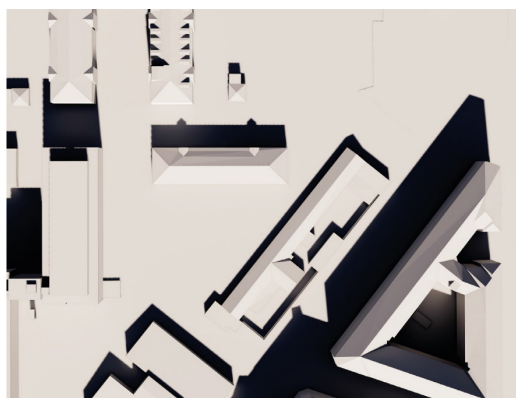


21. marts kl. 9.00

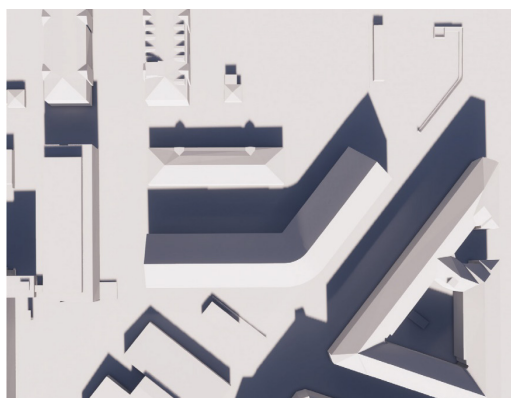
## Muliggjort med lokalplanen



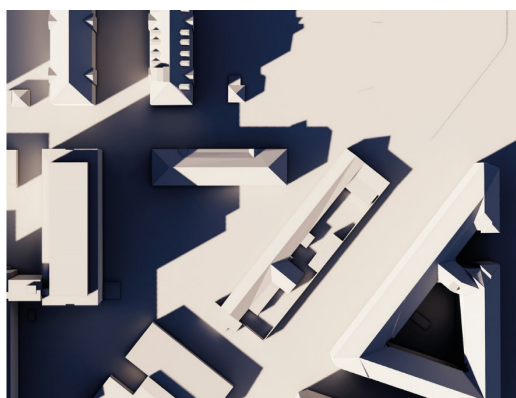
21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



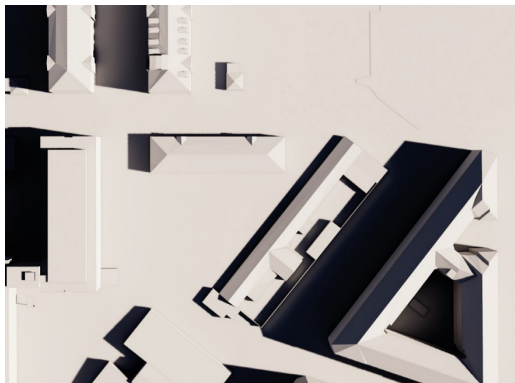
21. marts kl. 16.00

## Skyggediagrammer Center for Diabetes

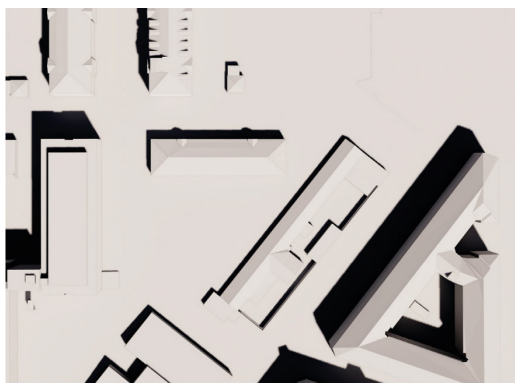
Skyggediagrammerne viser, at skyggerne primært falder på egen grund. Dog vil skyggerne fra bygningen kl. 19 ved solhverv falde på facaden af bebyggelsen på modsatte side af Møllegade.

Illustrationer: Dorte Mandrup.

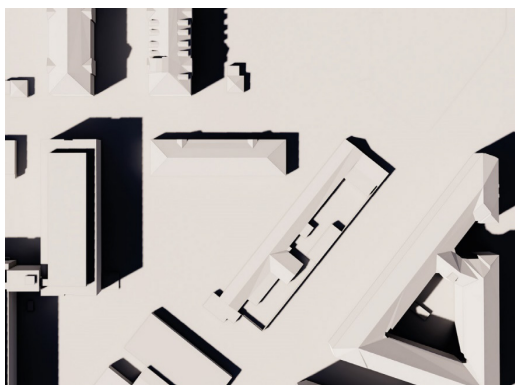
## Eksisterende forhold



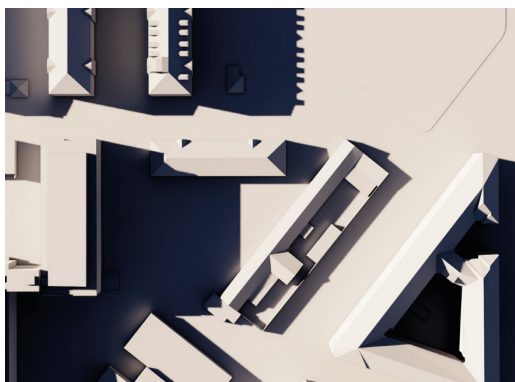
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

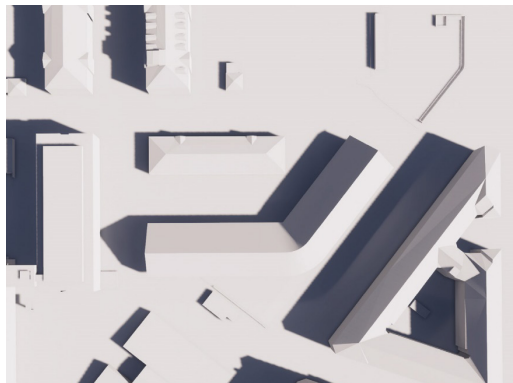


21. juni kl. 16.00

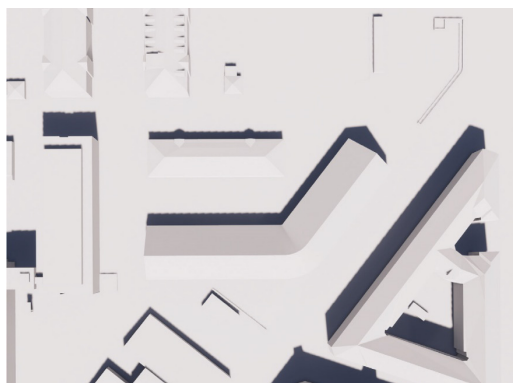


21. juni kl. 19.00

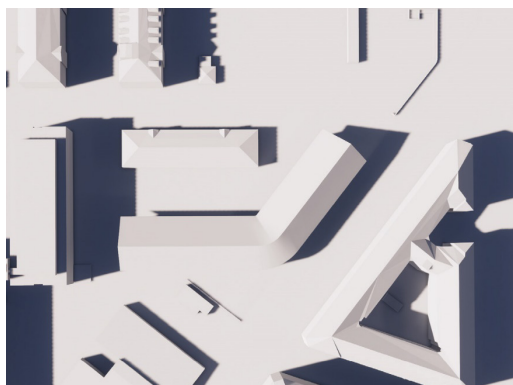
## Muliggjort med lokalplanen



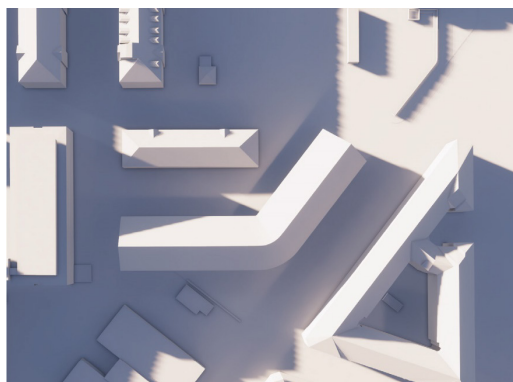
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for Institutioner

Københavns Kommuneplan 2019 regulerer, sammen med lokalplaner, arealanvendelsen i kommunen. I Københavns Kommuneplan 2019 er De Gamles By rammeplanlagt til O2\* jf. nedenfor.

Områderne O2 anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

I Kommuneplanen er den ældste bebyggelse i området udpeget som kulturmiljøet 'De Gamles By'. Området er desuden karakteriseret som bevaringsværdig bebyggelse jf. ovenfor.

Der er ikke behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 110.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at det er ekstra vigtigt at kæmpe for at bevare de grønne områder samt grønne kiler, bede og haver. Derudover at tænke kreativt ift. hvordan, der kan skabes flere grønne oaser og byrum i vores tætte bydel f.eks. i form af taghaver og vertikale haver.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 351 Universitetsparken

Formålet med lokalplanen er at udvikle universitet og forskningsområde.

### Lokalplan 45 med tillæg 1 Frederik VII's Gade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål og boliger.

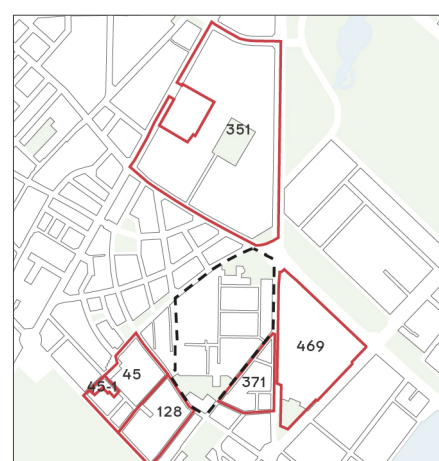
### Lokalplan 128 Meinungsgade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til boliger og erhverv.



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

Gældende rammer i Kommuneplan 2019



---	Gældende lokalplaner
---	Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

### **Lokalplan 371 Nørre Sideallé**

Formålet med lokalplanen er at danne plangrundlag for en byfornyelsesbeslutning.

### **Lokalplan 469 Panum II**

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til offentlige formål.

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

## **Københavns Kommunes overordnede strategier**

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved at fastholde en blandet anvendelse af funktionerne i De Gamles By og tilføje nye, herunder til behandling af diabetes. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker, at genbrugsmaterialer, langtidsholdbare materialer. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage, klimatilpasning

## **Miljøkrav til byggeri og anlæg**

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### **Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier**

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprise-summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunes egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier**

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisensum under 20 mio. kr.

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

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### **Lokal håndtering af regnvand**

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til kloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

I Sjællandsgade vil der blive etableret en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej samt grøn vej på en delstrækning. Projektet er planlagt udført i 2020-24.

I Guldbergsgade vil der blive etableret en grøn vej. Projektet er planlagt udført i 2020-2035.



Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af den kombinerede skybruds- og forsinkelsesvej eller den grønne vej.

### **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

### **Vandforsyningsplan**

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

### **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt 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.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: [www.amid.dk/](http://www.amid.dk/)

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.  
Kontakt: [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.  
Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.  
Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.  
Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:  
[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser)

## 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.

## Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

## Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

## 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. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det 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.

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.



Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til institutioner og fritidsområder,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at fastlægge bevaringsværdig bebyggelse,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagernes anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 2163a, del af 2163b, 2163c, 2163d, 2163e, 2163f, 2667, 5750, 6018, 6181, 6284, Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) og alle parceller, der efter den 12. november 2020 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

### Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

### **Stk. 2. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

### **Stk. 3. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 100 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 100 m<sup>2</sup> etageareal.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.*

### **Stk. 4. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

Udadvendte anvendelser skal placeres i stueetagen, jf. § 7 og 8.

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Thit Jensens Vej, Edith Rodes Vej, Agnes Henningsens Vej, Hans Kirks Vej, Alléen og Henrik Pontoppidans Vej opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Mod Sjællandsgade fastlægges en ny vejlinje, jf. tegning 3a.

### **Stk. 2. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Arealet mellem overkørslen fra Sjællandsgade og rampen til skolens parkeringskælder, indrettes med fokus på trafiksikkerhed og højest mulig adskillelse mellem bløde trafikanter og biler.

Ved udkørsel fra parkeringskælder skal der etableres foranstaltninger, der skærmer beboelse mod lys fra billygter.

### **Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

Det på tegning 3a viste areal, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### **Kommentar**

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

### **Stk. 4. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved veikryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner, buslommer m.v. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.



## Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Grundskoler:	1 plads pr. 607 m <sup>2</sup> , undtagen merareal til idrætshaller og madskoler iht. funktionsprogrammet
Center for Diabetes	1 plads pr. 233 m <sup>2</sup>
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m <sup>2</sup>
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m <sup>2</sup>

Parkering til skolen skal etableres i konstruktion i kældre.

Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4. Ved inddragelse af græsareal til parkering skal der etableres et tilsvarende græsareal andet sted.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal mindst etableres følgende pladser:

Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Center for Diabetes:	34 cykelparkeringspladser i alt. (mindst 10 skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal (mindst 50 % skal være overdækket)
Plejecentre- og plejeboliger:	0,5 plads pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal: (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Grundskoler: 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup>  
(mindst 50 % skal være overdækket)

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4 i grupper af højst 30 cykelparkeringspladser pr. gruppe.

Cykelparkering på terræn skal etableres i 1 niveau.

### **Kommentar**

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

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

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

Det samlede etageareal må inden for byggefelt A ikke overstige 8.800 m<sup>2</sup>. Det samlede etageareal må inden for byggefelt B ikke overstige 2.800 m<sup>2</sup>.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Det bebyggede areal i byggefelt A må ikke overstige 3.800 m<sup>2</sup>.

Det bebyggede areal i byggefelt B må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

#### *Byggefelt A*

Bebyggelsen skal placeres indenfor det på tegning 5 viste byggefelt. Mindre bygningsdele så som altaner, karnapper, trappe- og elevator-tårne må etableres ud over byggefeltet

Mod Sjællandsgade skal bebyggelsen placeres med gavle som vist på tegning 5.

Mod Guldbergs Have skal bebyggelsen placeres med facade som vist på tegning 5.

Bebyggelsen skal udformes som 5 sammenhængende nord/syd-vendte bygningskroppe med forskudte gavle mod Sjællandsgade og byrum A som vist på tegning 5 og 5a.

#### *Byggefelt B*

Bebyggelsen skal placeres indenfor det på tegning 5 viste byggefelt. Mindre bygningsdele så som altaner, karnapper, trappe- og elevator-tårne må etableres ud over byggefeltet.

Mod Hans Kirks Vej skal bebyggelsen placeres med gavl som vist på tegning 5.

Mod Møllegade skal bebyggelsen placeres med facade som vist på tegning 5.

Bygningen skal udformes som én sammenhængende bygningskrop som vist på tegning 5.

Bygningen skal opføres med en facadehøjde på højst 9 m.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

Bebyggelse i byggefelt A må højst opføres i 4 etager og bygningshøjden må ikke overstige 20 m. Den på tegning 5 viste gymnastiksal/idrætshal må højst opføres i en etage og bygningshøjden må ikke overstige 6 m.

Bebyggelse i byggefelt B må højst opføres i 3 etager og bygningshøjden må ikke overstige 15 m.

### **Stk. 4. Husdybde**

I byggefelt A må husdybden for bygninger i 3 etager maksimalt være 11 m, og for 4 etager maksimalt 15 m. Gymnastiksal/idrætshal vist på tegning 5 må opføres med en husdybde på 26 m.

I byggefelt B husdybden må husdybden maksimalt være 14 m.

### **Stk. 5. Mindre bygninger**

Ud over de i stk. 1 nævnte bygninger må der opføres en pavillon/orangeri til brug for plejecenter på højst 100 m<sup>2</sup>. Bygningen skal sammen med et skur på maksimalt 50 m<sup>2</sup> til cykler og renovation placeres indenfor byggefelt C, som vist på tegning 5. Desuden må der opføres en personalebygning på højst 50 m<sup>2</sup> i tilknytning til den bemandede legeplads på Sydpolen/Byoasen.

Ud over de i stk. 1 nævnte bygninger må der desuden opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup>. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være affaldshåndtering, pavilloner, drivhuse, lysthuse, genbrugsstationer, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

I tilknytning til skolen og byggefelt A må der opføres flere mindre skure til cykler, leg og redskaber med et samlet etageareal på 500 m<sup>2</sup>. skure til cykler skal være åbne på alle sider og begrønnes.

Derudover kan der maksimalt opføres 10 mindre nye bygninger.

### **Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger**

- a) På tegning 5 er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.



### Kommentar

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

### Kommentar

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Facader

*For byggefelt A gælder:*

- a) Materialerne skal være tegl og fremtræde som muret byggeri. Mindre facadepartier som fx blendefelter må være i metal eller træ.
- b) Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Elementer til udnyttelse af solenergi skal være arkitektonisk integrerede i facaderne, som blendefelter, skodder eller lignende.
- c) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Farverne skal være røde tegl afstemt med genbrugstegl fra lokalplanområdet. Mindre facadepartier, som fx de i punkt k) nævnte modulfelter, må være i gule tegl afstemt med genbrugstegl fra lokalplanområdet.
- e) Til mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende må anvendes glas, metal, træ og/eller skiffer.
- f) Bygningerne skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 0,4 m målt fra terræn, som udføres i røde, brune, grå eller sorte tegl.
- g) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- h) Den øverste etage på de på tegning 6a viste facader skal udføres med en hældning på mindst 8 og højst 15 grader i forhold til etagerne neden under. De to øverste etage på de på tegning 6a viste facader skal udføres med en hældning på mindst 8 og højst 15 grader i forhold til etagerne neden under.

- i) Bygningens facader opdeles for hver etage i horisontalt og vertikalt muret modulfelt. I modulfelter skal etableres tilbagetrukne partier med reliefvirkning kaldet recesser. Recesser skal udføres som enten vinduer, døre eller udfyldningsfelter af murværk eller metal. Lukkede udfyldningsfelter kan udføres i gul eller rød murværk med andre forbandter, fugefarver og formater. Op til 50 % af de lukkede udfyldningsfelter kan udføres i metalbeklædning. Vindues og dørfelter underopdeles for et vertikalt udtryk og med tilbagetrækkes fra facadens modulfelt med et 1/2 stensformat. Lukkede udfyldningsfelter tilbagetrækkes med minimum 1/4 stensformat (dansk normalformat).
- j) Mindst 30 % af facaderne skal være glas. Bestemmelsen gælder ikke nævnte stueetager.
- k) Mindst 60 % af vinduerne i skrå facade/tag skal udføres som karnap med vertikal vinduesflade. Øvrige vinduer i skrå facade kan udføres som ovenlysvinduer med skrå vinduesflade.

*For byggefelt B gælder:*

- l) Materialerne skal være metal, tegl, træ og/eller skiffer. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Elementer til udnyttelse af solenergi skal være arkitektonisk integrerede i facaderne eller som blendfelter, skodder eller lignende.
- m) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- n) Facaden/udhæng mod Byrum B skal begrønnes.
- o) Farverne skal være brune. Til mindre partier som fx sokler må anvendes røde eller grå farver.
- p) Bygningerne skal opføres med en sokkelhøjde på maksimalt 0,4 m målt fra terræn, som udføres i røde tegl. Soklen skal udføres med en siddekant i tegl, som skal være højst 0,6 m dyb i mindst 20 % af facadelængden.
- q) Sokler skal være i tegl.
- r) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- s) Facaderne opdeles i lige brede moduler med lodrette søjler/ribber med en bredde på mindst 0,1 m og højst 0,2 m og en dybde på højst 0,25 m målt vinkelret på facaden. Der skal være mindst 1 m og højst 1,5 m mellem hver søjle/ribbe. Søjler skal være metal eller træ. Gavle må opføres uden søjler/ribber men med samme lodrette opdeling. Facader mellem søjlerne skal være glas, metal, træ og/eller skiffer.
- t) Stueetager skal fremtræde med en facadehøjde på mindst 3 m.
- u) Mindst 40 % af facaderne skal være glas. I facaden mod passagen vist på tegning 6b skal mindst 40 % være vinduer
- v) I stueetager (1. etage) skal på hver facade være mindst 4 siddemuligheder i af de i punkt j) nævnte modulfelter.

*Byggefelt A og B*

Permanent fritstående gavle skal behandles som facader med vinduer og evt. døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel, medmindre skellet er mod vej samt de med rødt viste gavle på tegning 6a.

Porte og låger skal være i gitter eller glas.

Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Stueetager skal gives en særlig udformning med store vinduespartier samt opholdsmuligheder, plantebede til begrønning og lignende.

Stueetager skal fremtræde med en facadehøjde på mindst 4 m.

*Byggefelt C*

Bygningen skal fremtræde som en let bygning i metal/træ og glas.

Mindre partier så som sokler/brystning må udføres i tegl, som må begrønnes.

Mindst 80 % af facader og tag i pavillon skal være gennemsigtigt glas.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

*For byggefelt A gælder:*

- a) Vinduesrammer skal udføres i metal og/eller træ og være med spinkle rammer i grå, brune eller gyldne farver.
- b) Indgangsdøre skal være i metal og/eller træ og glas.
- c) Min. 60 % af vinduerne i skrå facade/tag skal udføres som karnap med vertikal vinduesflade. Øvrige vinduer i skrå facade kan udføres som ovenlysvinduer med skrå vinduesflade. Vinduer i skrå facader skal udføres som karnapper med lodrette glaspartier.
- d) Vinduer og døre skal være gennemsigtigt glas. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- e) Indgangspartier skal være markeres med mindre overdækninger, belysning og/eller anden markering.

*For byggefelt B gælder:*

- f) Vinduesrammer skal udføres i metal og/eller træ og være med spinkle rammer i grå eller brune farver.
- g) Indgangsdøre skal være i metal og/eller træ og glas.
- h) Vinduer i stueetager skal have en højde på 2,5 m og opdeles i lodrette fag med en bredde på mindst 0,5 m og højst 1 m.
- i) Tagvinduer skal være nedfældede i taget.
- j) Vinduer skal være gennemsigtigt glas. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- k) Indgangspartier skal være markeres med mindre overdækninger, belysning og/eller anden markering.

## **Stk. 3. Tage**

*For byggefelt A gælder:*

- a) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger må have en anden udformning.
- b) Værn om taghaver/tagterrasser skal være en integreret del af facaden og udføres i tegl eller udføres i metal med spinkle balustre med net. Håndgreb må være træ.

- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solceller/-fan- gere, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

*For byggefelt B gælder:*

- e) Taget skal være saddeltag med en hældning på mindst 40 grader.
- f) Tage skal være i metal, skiffer og/eller solceller.
- g) Tage skal opdeles i moduler i forlængelse af moduler i facaden som beskrevet i stk. 1, punkt i).
- h) Tag vist på tegning 6b må have et udhæng på højst 2 m. Tage i øv- rigt må ikke have udhæng.
- i) Solceller skal være arkitektonisk integreret i taget

*For byggefelt C gælder:*

Tage skal være med hældning på maksimalt 35 grader og begrønnes.

#### **Stk. 4. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for ek- sempel lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hus- tage.
- b) Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og bru- gere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparke- ring, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan be- regnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friare- alprocenten fortsat overholdes.

#### **Kommentar**

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme un- der ét.*



## Stk. 2. Afvigelse fra friarealens størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelse fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6.

## Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

### Kommentar

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

## Stk. 4. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

## Stk. 5. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Dog undtaget Byrum A3. I byrum A1 må terrænet, dog reguleres til kote 12.45 i området vist på tegning 7a1. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

## Stk. 6. Indretning af ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres som vist på tegning 7a1-7d.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere. Dog kan der etableres hegn, hvor det er nødvendigt i forhold til beboerne i De Gamles By.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn, halvmur eller lignende i en højde på højst 1,6 m målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier. Dog kan der etableres trafikdæmpende foranstaltninger, hvor det er nødvendigt i forhold til beboerne i De Gamles By.

Eksisterende stier vist på tegning 7d skal opretholdes.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

## Stk. 7. Byrum

*Byrum A (GABY - gade)*

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Betonsten
- Natursten
- Tegl
- Asfalt
- Jern
- Træ
- Grus
- Faldunderlag ved boldbaner og legeredskaber.

Der skal være siddemuligheder til mindst 20 personer, heraf 5 med ryg- og armlæn.

Der må hegnes med åbent gitter/hegn eller lignende omkring boldbur. Der skal være bede med facadebeplantning langs hegn i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på hegn i mindst 25 % af hegnets længde.

Der skal være en trappe med en bredde på mindst 8 m som vist på tegning 7a2. Trappen skal delvist udformes som en aktivitetstrappe.

*Byrum A1 (GABY - skolegård)*

Mindst 825 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a2 viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton
- Natursten
- Tegl
- Asfalt
- Jern
- Træ
- Grus
- Faldunderlag ved boldbaner og legeredskaber

Der skal være siddemuligheder til mindst 20 personer, heraf 5 med ryg- og armlæn.

Der skal være stier som vist på tegning 7a2. Sti a skal have en bredde på mindst 3 m, og en passagemulighed sti b skal have en bredde på mindst 2 m. Stiernes placering kan forskydes 5 m til hver side.

Der må hegnes med hæk omkring boldbane.

Der skal være en trappe med en bredde på mindst 5 m som vist på tegning 7a2.

*Byrum A2 (GABY - have)*

Mindst 1.100 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a2 viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være mindst 2 faste bænke med ryg- og armlæn.

Der må hegnes med hæk. Hegn skal placeres, som vist på tegning 7a2. Der skal være mindst 3 indgange i heget med en bredde på mindst 1,3 m hver.

*Byrum A3 (GABY - nedsænket have)*

Mindst 350 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a2 viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i træ.

*Byrum B (CfD - have syd)*

Mindst 550 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a3 viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl i farven rød

Der skal være mindst 2 faste bænke med ryg- og armlæn.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a3 med en bredde på mindst 2 m.

*Byrum B1 (CfD - lille plads)*

Mindst 15 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a3 viste areal skal være bede med beplantning.

Mindst 125 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a3 viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i tegl i farven rød.

Der skal være mindst 1 fast bæk med ryg og armlæn.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a3 med en bredde på mindst 1,5 m.

*Byrum B2 (CfD - have nord)*

Mindst 740 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a3 viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Tegl i farven rød
- Træ
- Grus
- Betonfliser

Der skal være mindst 1 fast bæk med ryglæn.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a3 med en bredde på mindst 2 m.

Der må hegnes med mur. Hegn må højst være 1 m højt målt i forhold til det omgivende terræn og 0,6 m bredt. Hegn skal placeres, som vist på

tegning 7a3. Der skal være mindst 1 indgang i hegnet med en bredde på mindst 1,5 m, og der skal være mindst 1 siddemulighed integreret i hegnet mod henholdsvis byrum B1 og Møllegade.

*Byrum C (Nordpolen)*

Mindst 7.100 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a1 viste areal skal være bede med beplantning.

*Byrum D (ByOasen)*

Mindst 4.900 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a1 viste areal skal være bede med beplantning.

*Byrum E (øvrige arealer)*

Mindst 17.600 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a1 viste areal skal være bede med beplantning.

Der må hegnes med mur. Hegn må højst være 1 m højt målt i forhold til det omgivende terræn og 0,4 m bredt. Hegn skal placeres, som vist på tegning 7a1. Der skal være mindst 1 indgang i hegnet med en bredde på mindst 3 m, og der skal være mindst 1 siddemulighed integreret i hegnet mod henholdsvis De Gamles By og Møllegade.

## **Stk. 8. Kantzoner**

*Kantzona (GABY – bænke)*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,4 m og 0,6 m.

Der skal være mindst 1 bænk per facadeforløb. Hver bænk skal være mindst lige så lang som en tilbagetrukket facadereces.

*Kantzona1 (GABY – bede)*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1 m.

Mindst 50 % af kantzonen areal skal være bede med beplantning.

*Kantzona2 (GABY – kirke)*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Mindst 80 % af kantzonen areal skal være bede med beplantning.

*Kantzona b (CfD – passage)*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m.

Mindst 80 % af kantzonen areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal ikke være i tegl i farven rød.

*Kantzona b1 (CfD – have)*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 2 m og 3 m.

I kantzonen skal der være et areal til terrasse med en højde på højst 0,15 m målt fra terrænet og en dybde på mindst 1,5 m målt fra facaden.

Befæstede arealer skal være i tegl i farven rød.



Der skal være bede med facadebeplantning langs terrassen i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden langs mindst 50 % af kantzonens længde.

#### *Kantzone b2 (CfD - Opus)*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 3 m og 5 m.

Mindst 25 % af kantzonens areal skal være bede med beplantning.

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden langs mindst 25 % af facadens længde.

Befæstede arealer skal være i tegl i farven rød.

### **Stk. 9. Beplantning**

Der skal være træer, som vist på tegning 7c.

Der skal plantes 225 nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm medmindre andet er angivet nedenfor.

Zone A: Mindst 8 af træerne skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 4 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m, og mindst 4 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Zone A1: Mindst 7 af træerne skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 3 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m, og mindst 4 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Zone A2: Mindst 3 af træerne skal have en stammeomkreds, når de plantes på mindst 18-20 cm. Mindst 1 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m, og mindst 3 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Zone A3: Mindst 4 af træerne skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 1 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m, og mindst 3 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Zone B2: Mindst 1 af træerne i byrum B2 skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Zone C og Zone D: Mindst 10 af træerne i hvert byrum skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Omkring Alléen: Træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Edith Rodes Vej: Mindst 2 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i

et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

#### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.*

#### **Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c viste nye træer i byrum A-A3 og byrum B-B2 er plantet.

### **§ 9. Støj og anden forurening**

#### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med grundskoler, daginstitutioner og hospitaler: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

- Grundskolers og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 2. Støj fra virksomheder**

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

#### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Eks-tern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.*

#### **Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 11. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 8, stk. 7 fastlagte byrum a- b.

### Kommentar

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

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

### Kommentarer af generel karakter

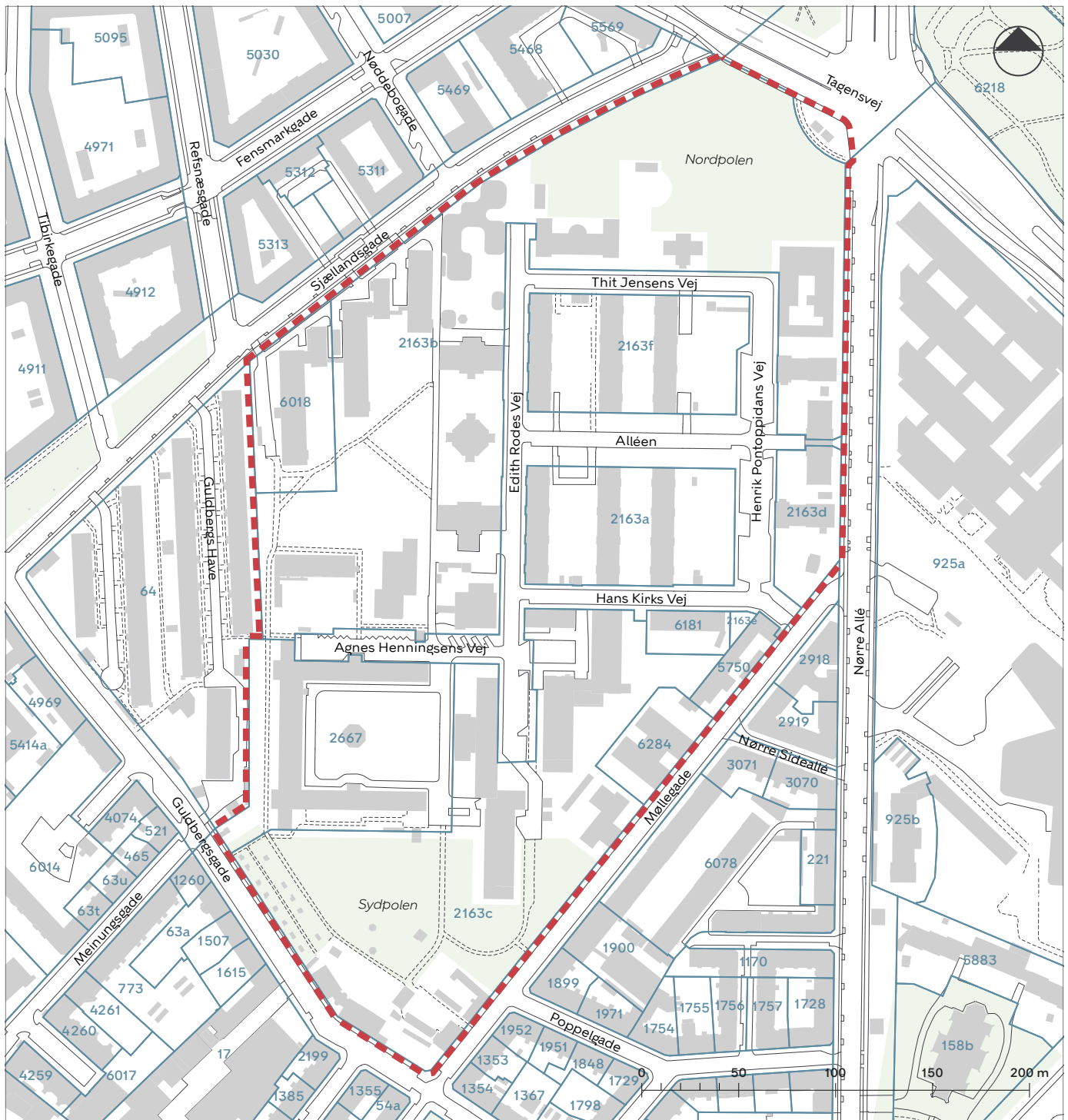
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

*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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



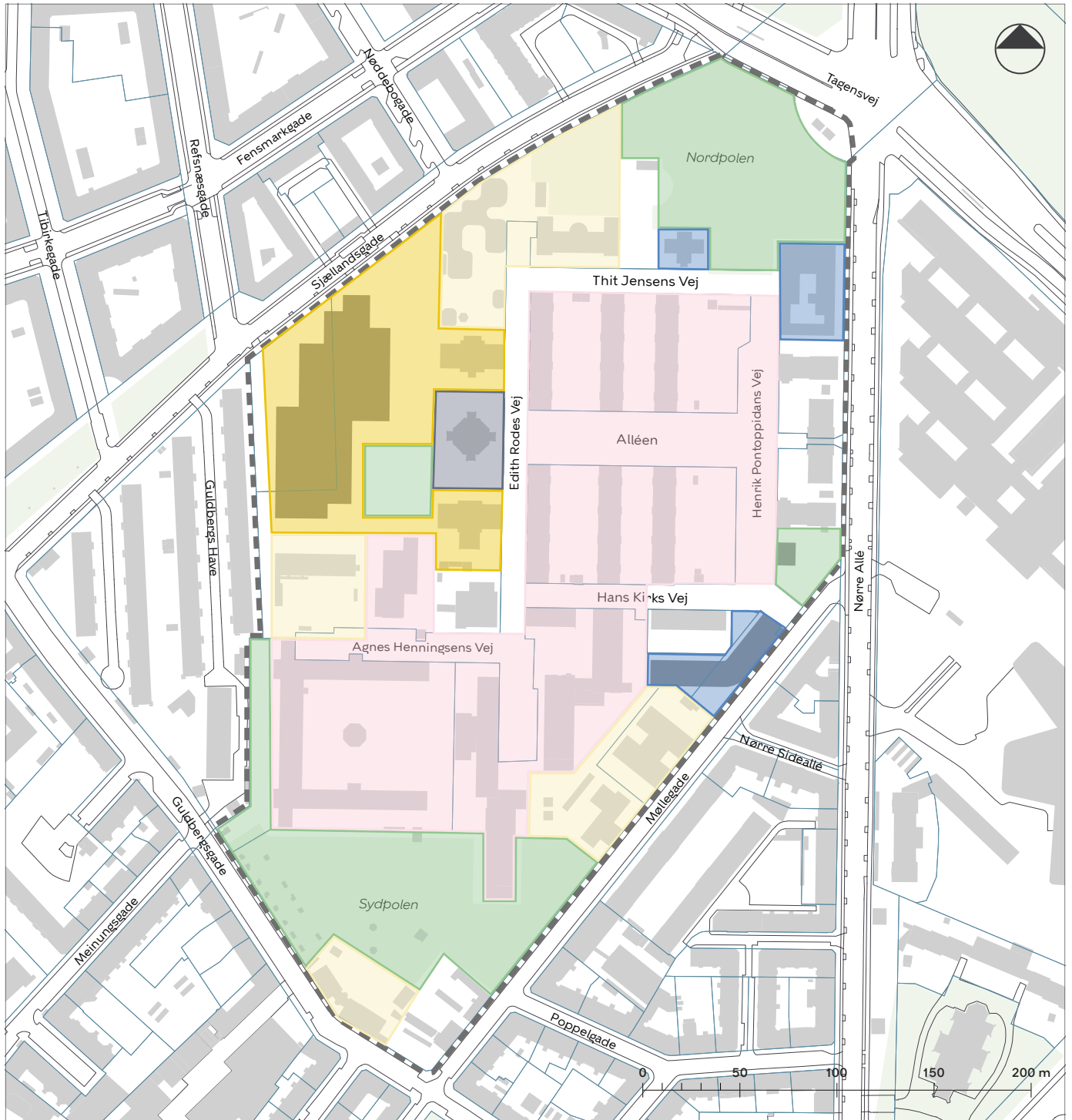
— — — — — Områdeafgrænsning

XX Matrikel

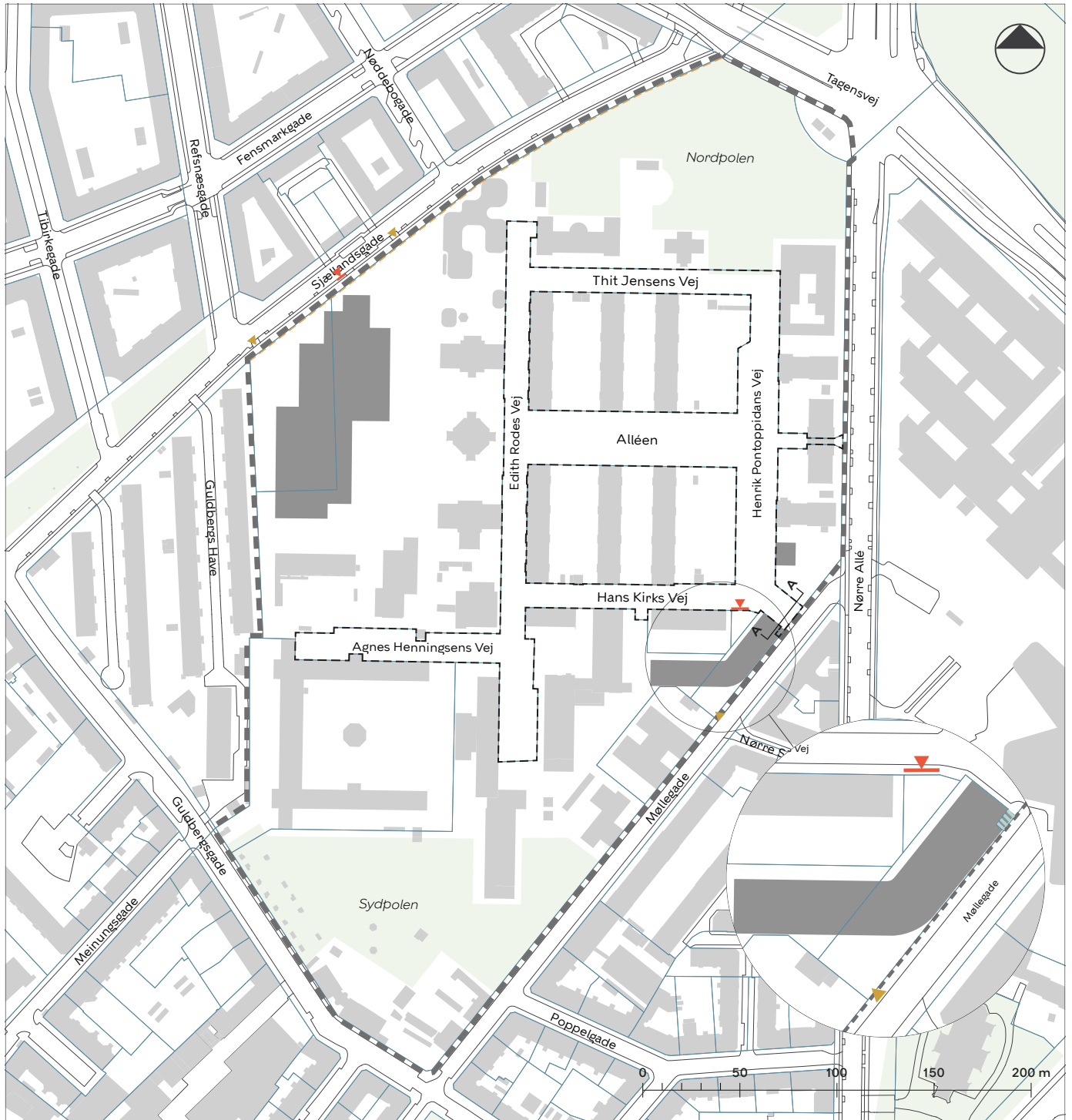
■ Eksisterende bygning




## Tegning 2 · Anvendelse



# Tegning 3a · Veje

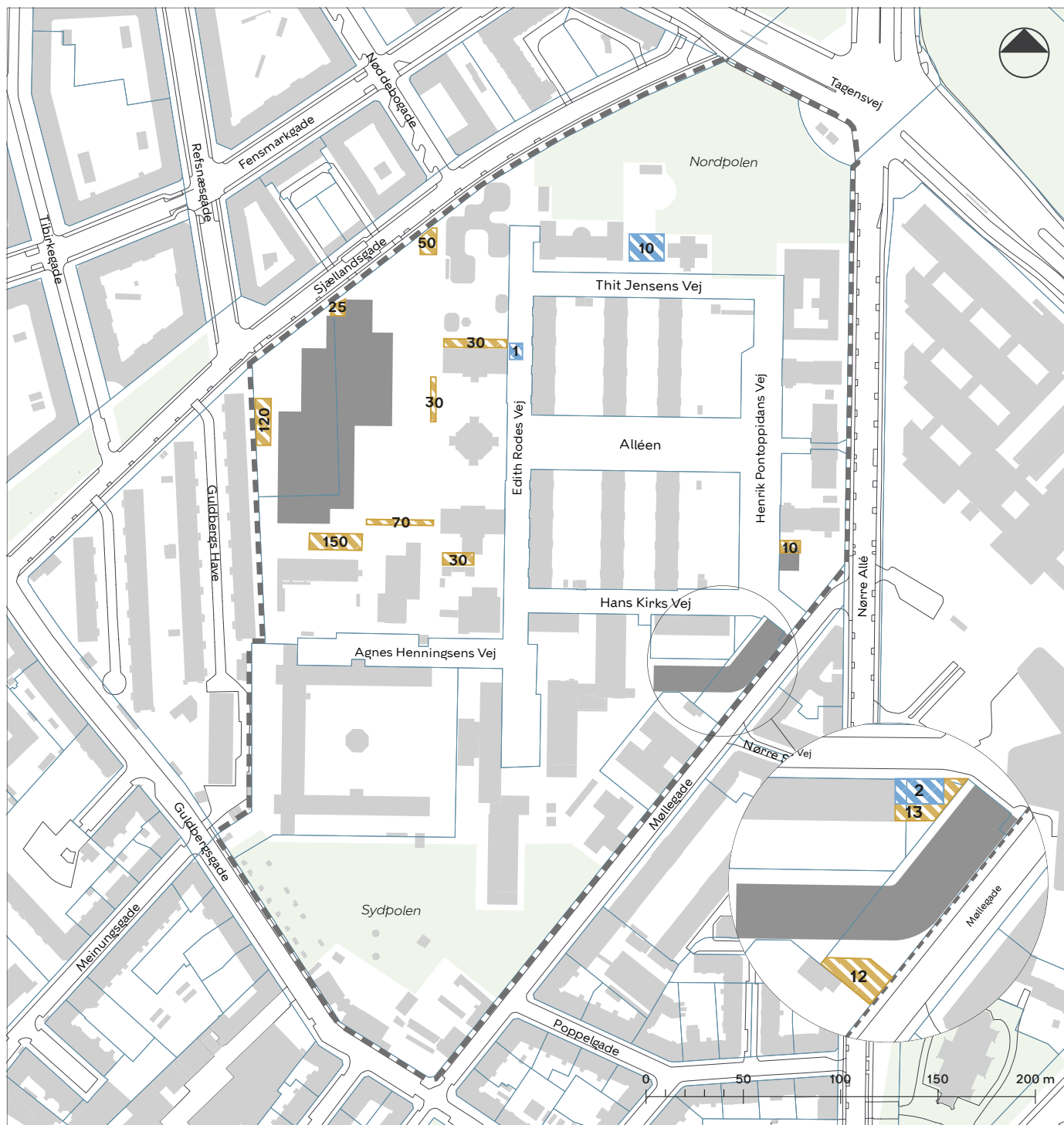


- |   |                              |   |                      |
|---|------------------------------|---|----------------------|
|  | Overkørsel til parkering     |  | Områdeafgrænsning    |
|  | Overkørsel der kan nedlægges |  | Eksisterende bygning |
|  | Eksisterende vejlinje        |  | Matrikelskel         |
|  | Ny vejlinje                  |  | Byggefelt            |
|  | Vejareal, der kan ophæves    |   |                      |
|  | Angivelse af snit            |   |                      |

# Tegning 3b · Vejsnit



## Tegning 4 · Bil- og cykelparkering

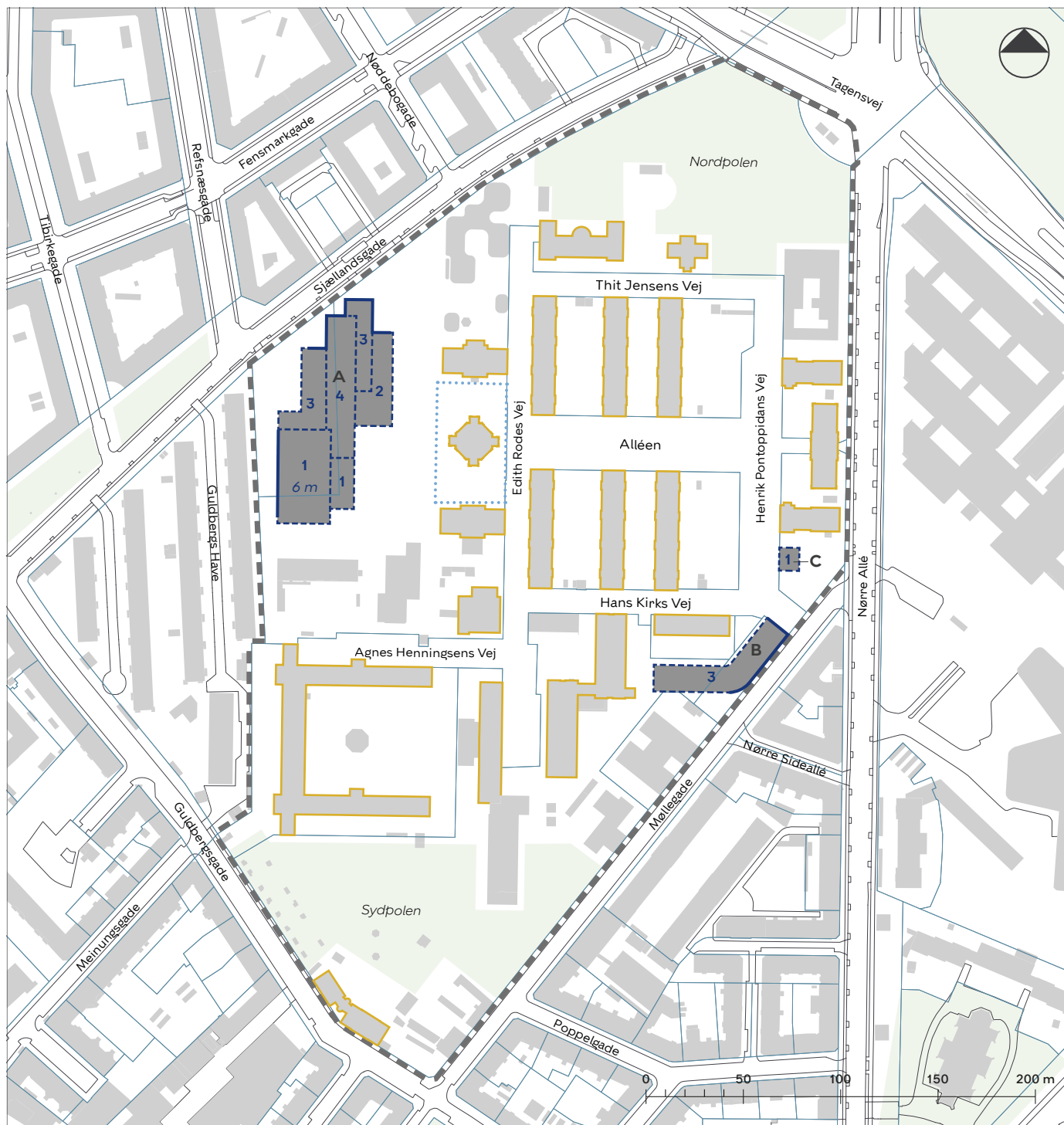


- Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser
- Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt



## Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

- - - Afgrænsning af byggefelt

**A-C** Byggefelt

**x** Maksimalt etageantal

**xx m** Maksimal højde

■ Bevaringsværdig bygning

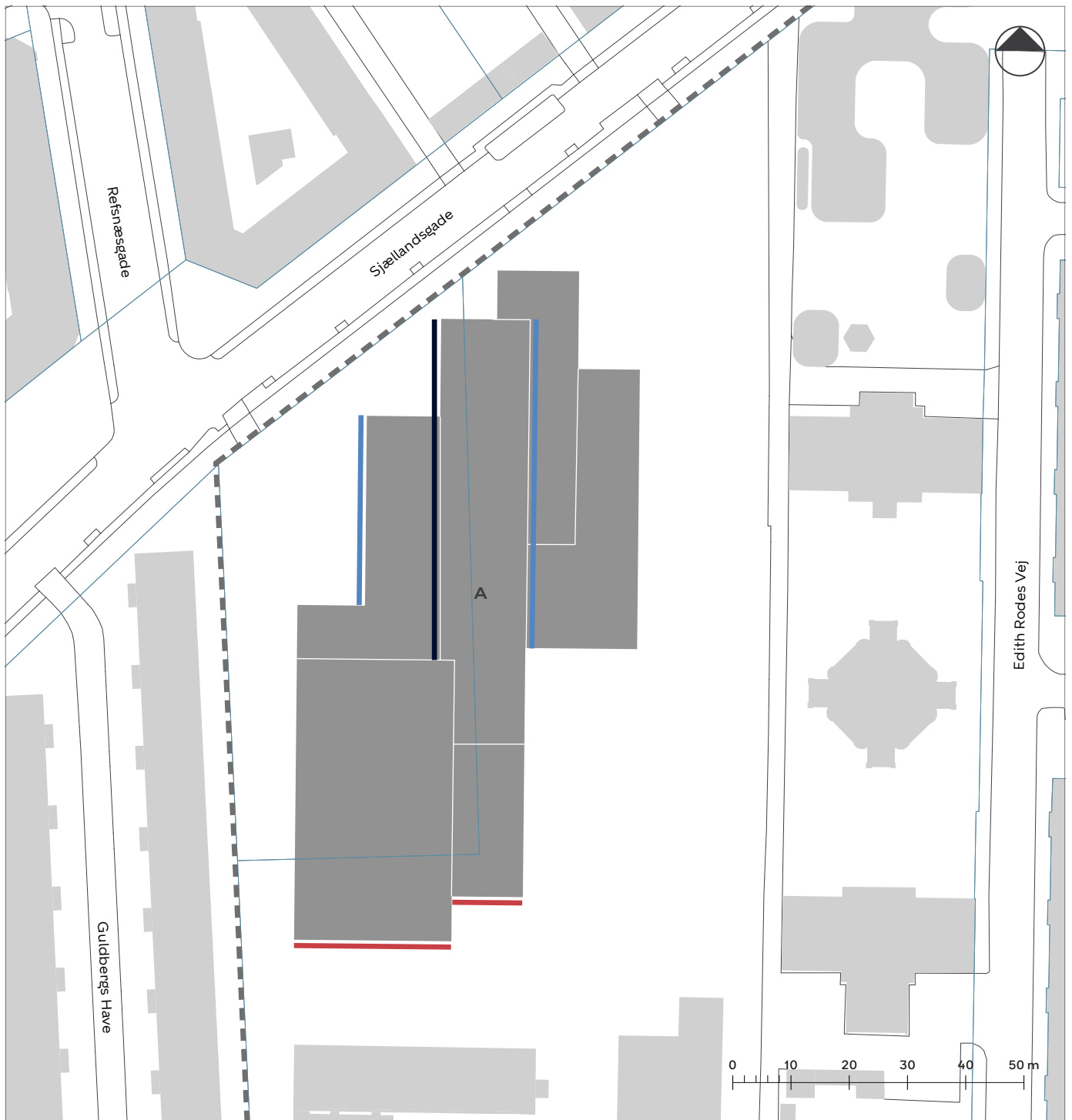
⋯ Område, hvor der ikke kan placeres mindre bygninger

— — — Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning

— Matrikelskel

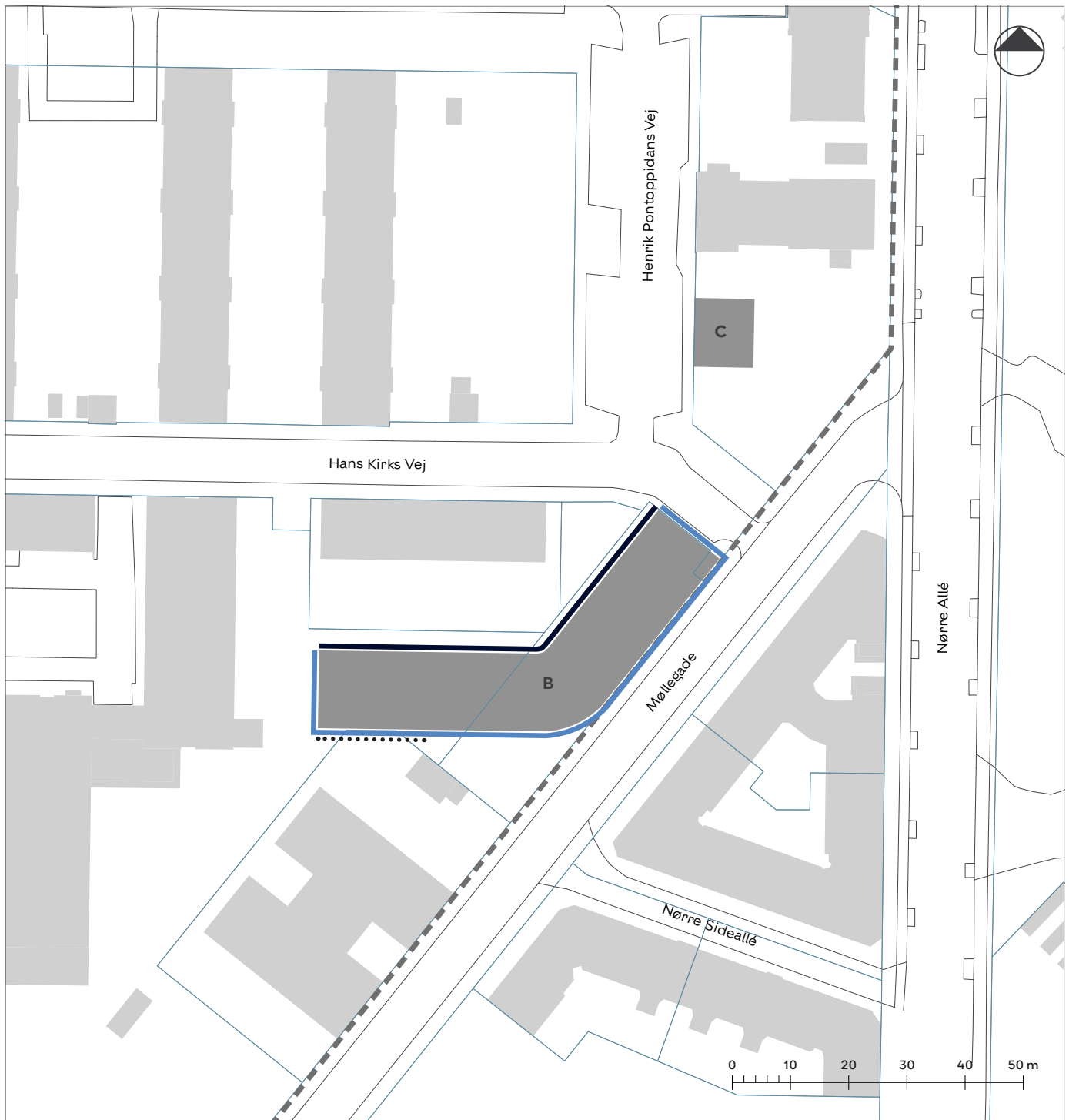
## Tegning 6a · Ydre fremtræden (Skolen)



- Øverste etage udføres med skrå facade
- 2 øverste etager udføres med skrå facade
- Stueetage uden vinduer

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- A Byggefelt

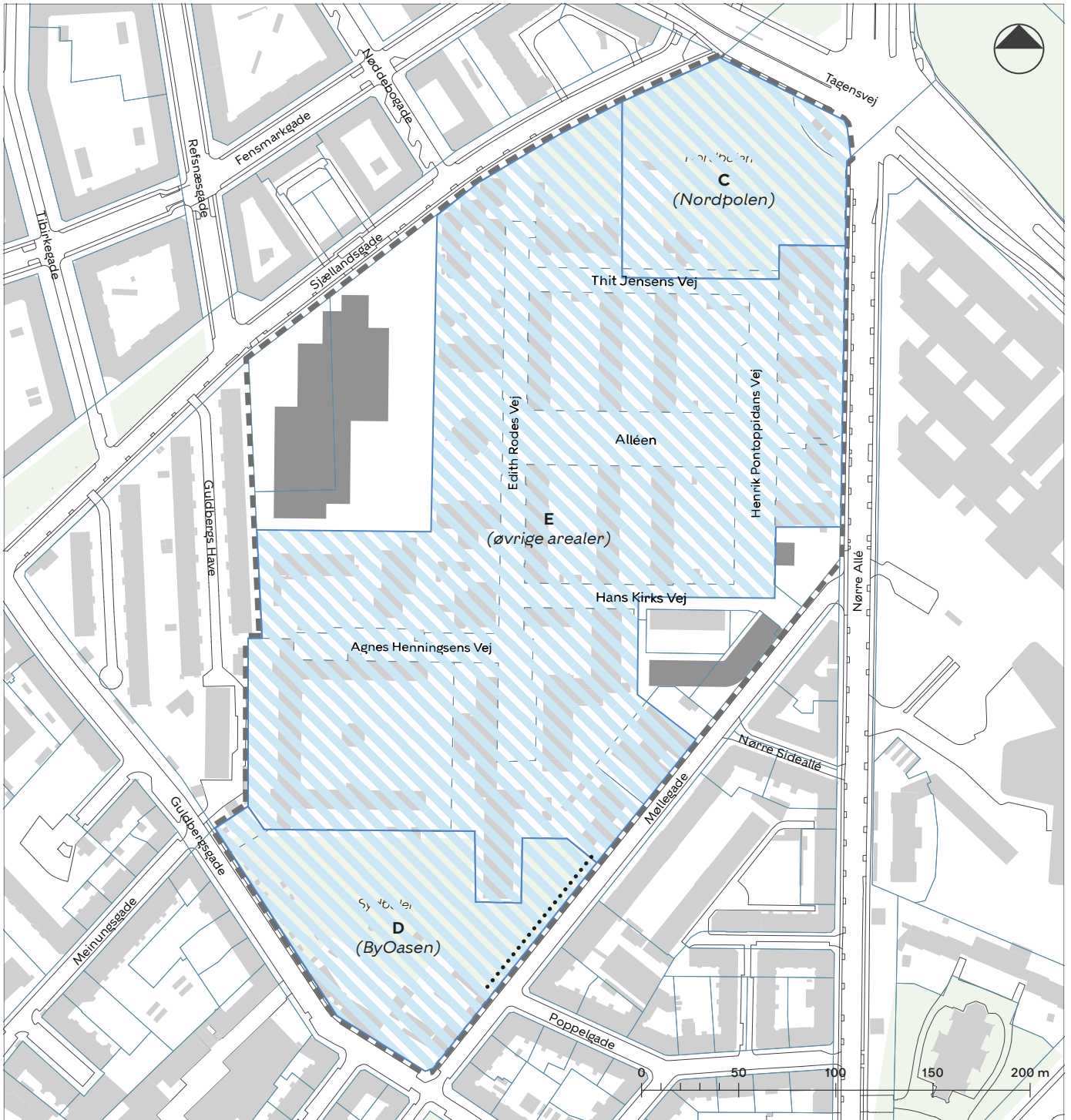
## Tegning 6b · Ydre fremtræden (Center for Diabetes)



- Facade a - intet udhæng
- Facade b - tagudhæng maks. 2 m
- ..... Tilbagetrækning i stueetage min. 2,5 m

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- B-C Byggefelt

# Tegning 7a1 · Byrum



**C-E** Byrum

..... Hegn

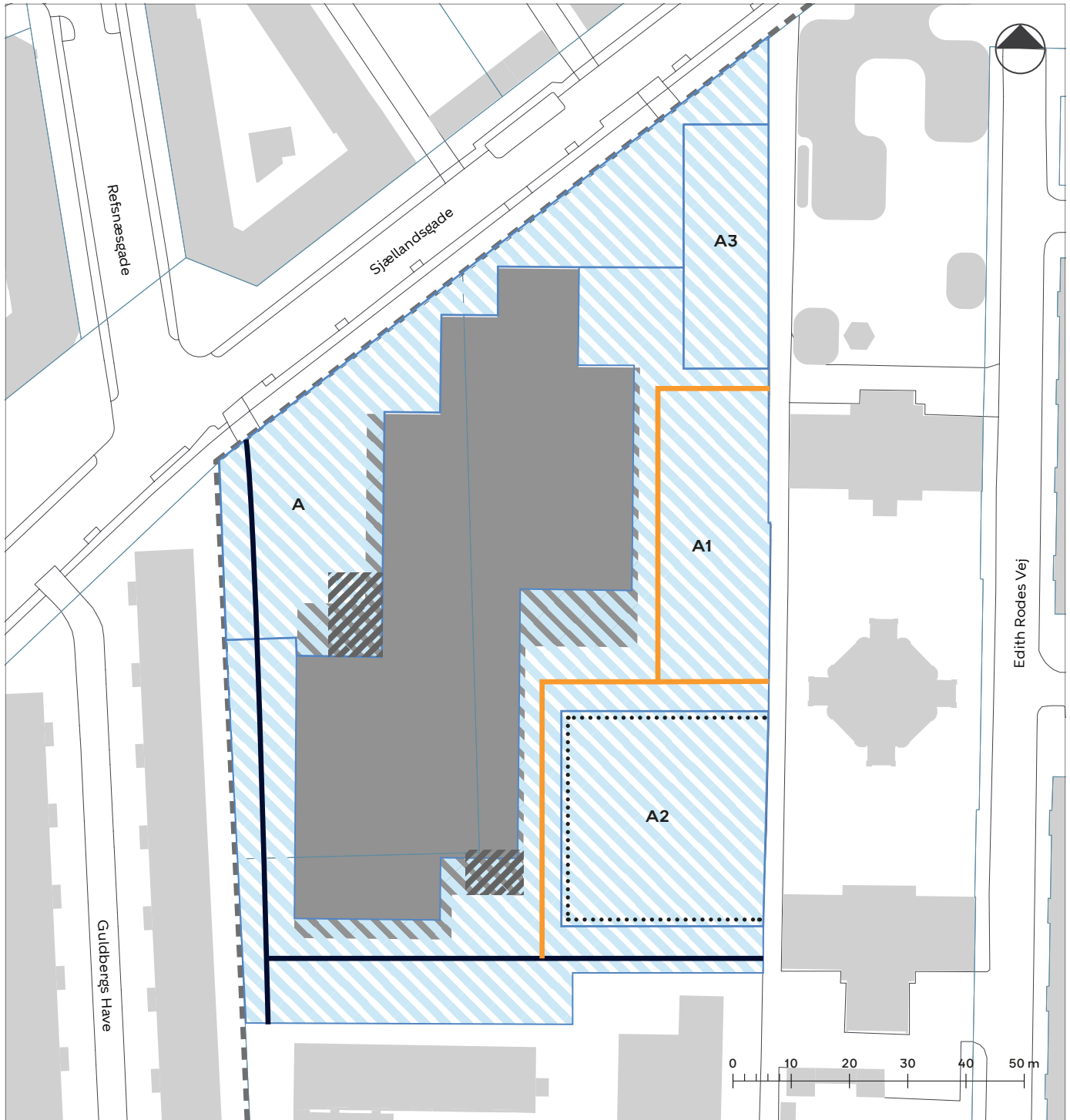
--- Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning


— Matrikelskel

■ Byggefelt

# Tegning 7a2 · Byrum



**A-A3** Byrum

 Zone for placering af trappe

 Sti a

 Sti b

 Hegn

 Områdeafgrænsning

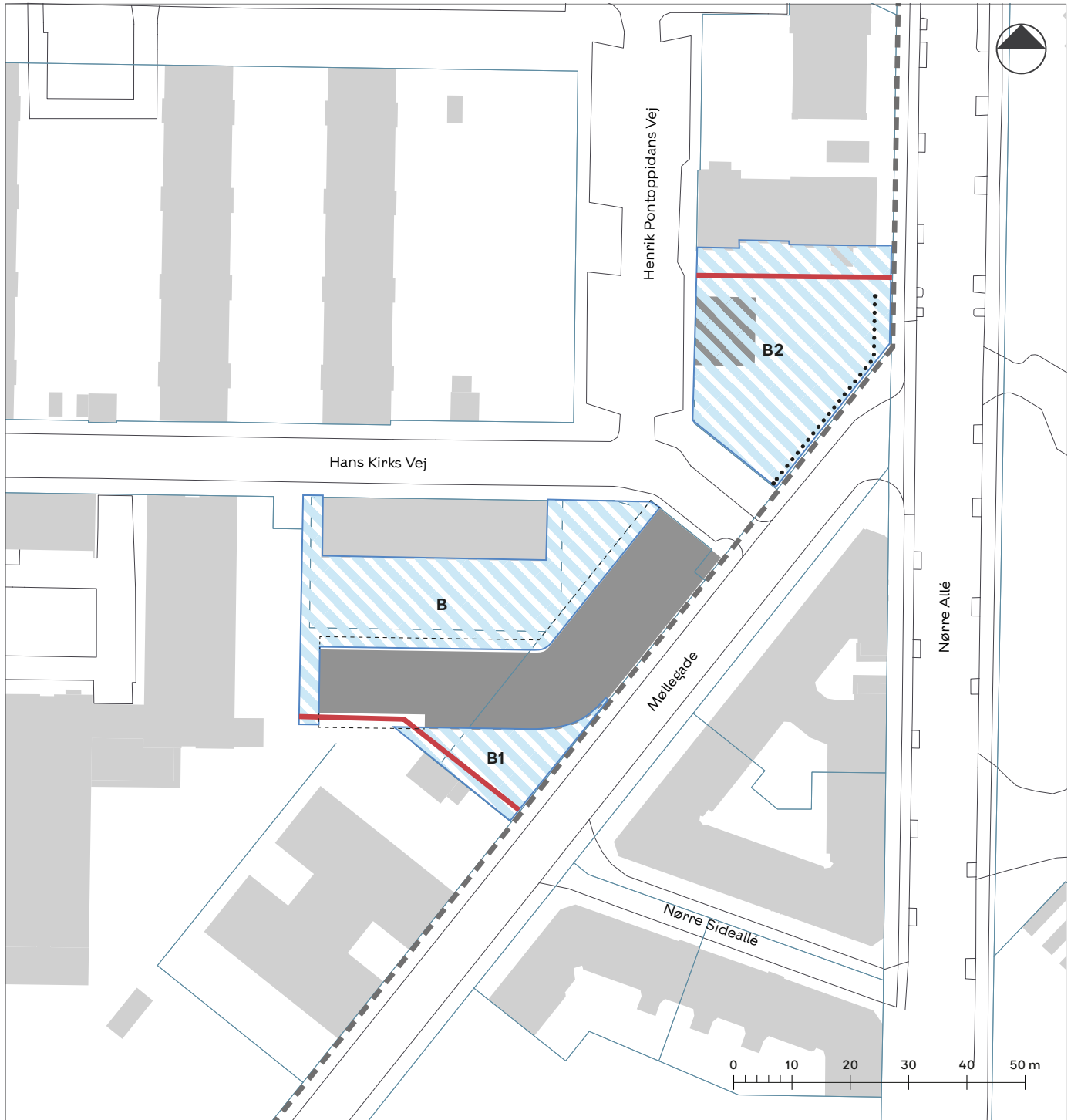
 Eksisterende bygning

 Matrikelskel

 Byggefelt



# Tegning 7a3 · Byrum



**B-B2** Byrum

**—** Sti

**.....** Hegn

**- - - - -** Områdeafgrænsning

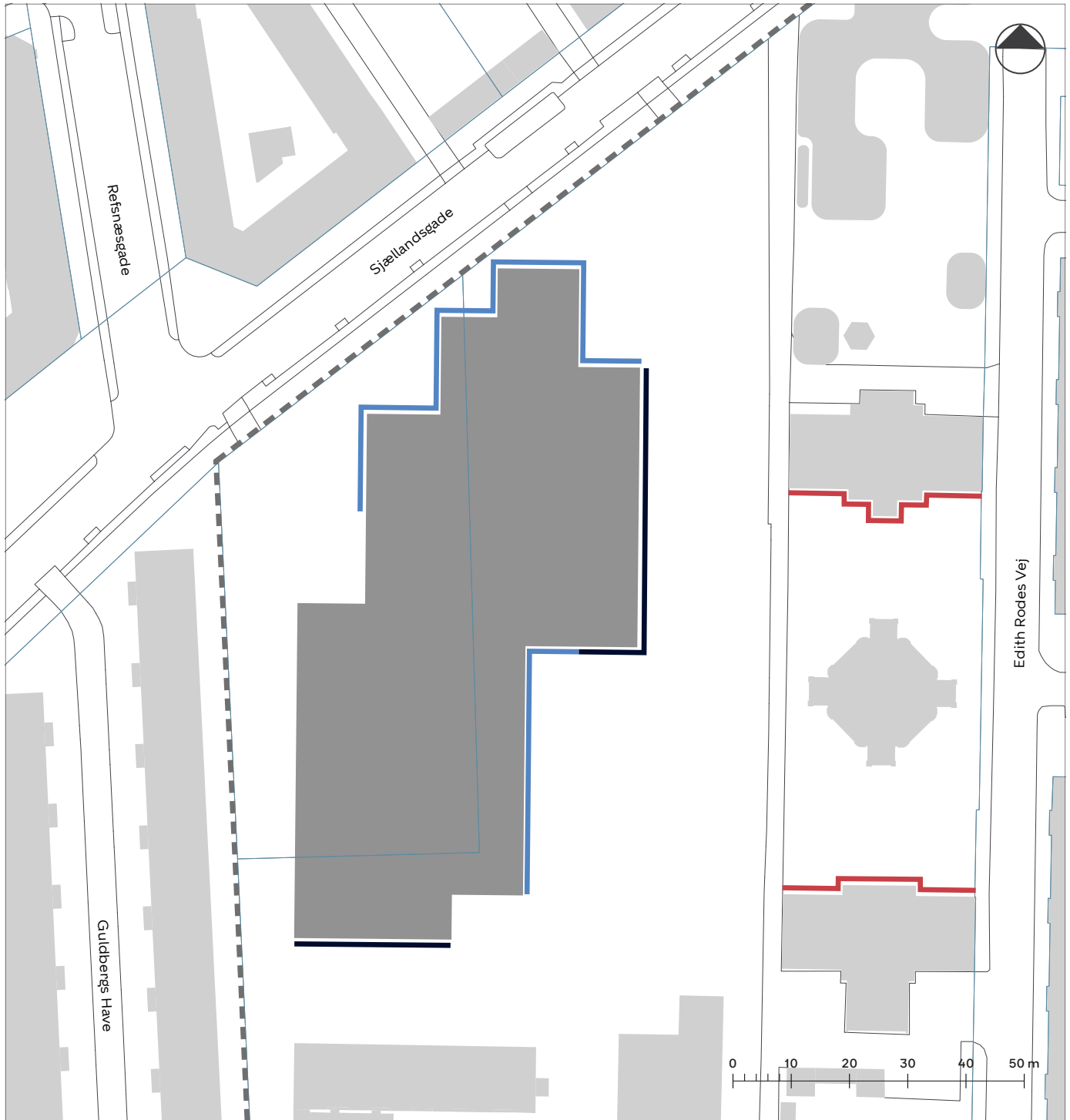
**■** Eksisterende bygning

**—** Matrikelskel

**■** Byggefelt

**- - - - -** Byggefelt overliggende etager/tagudhæng

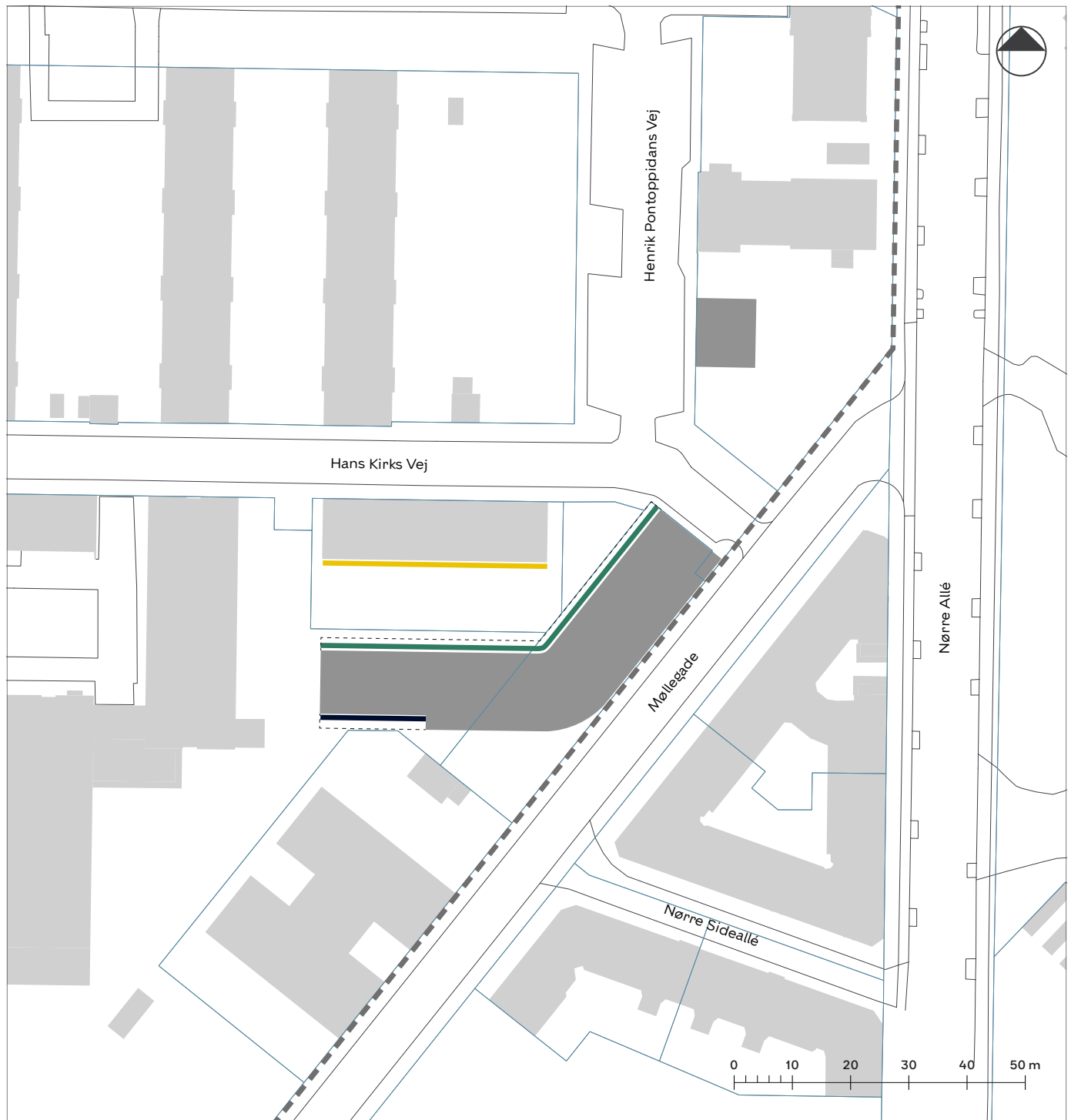
# Tegning 7b1 · Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone a1
- Kantzone a2

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt

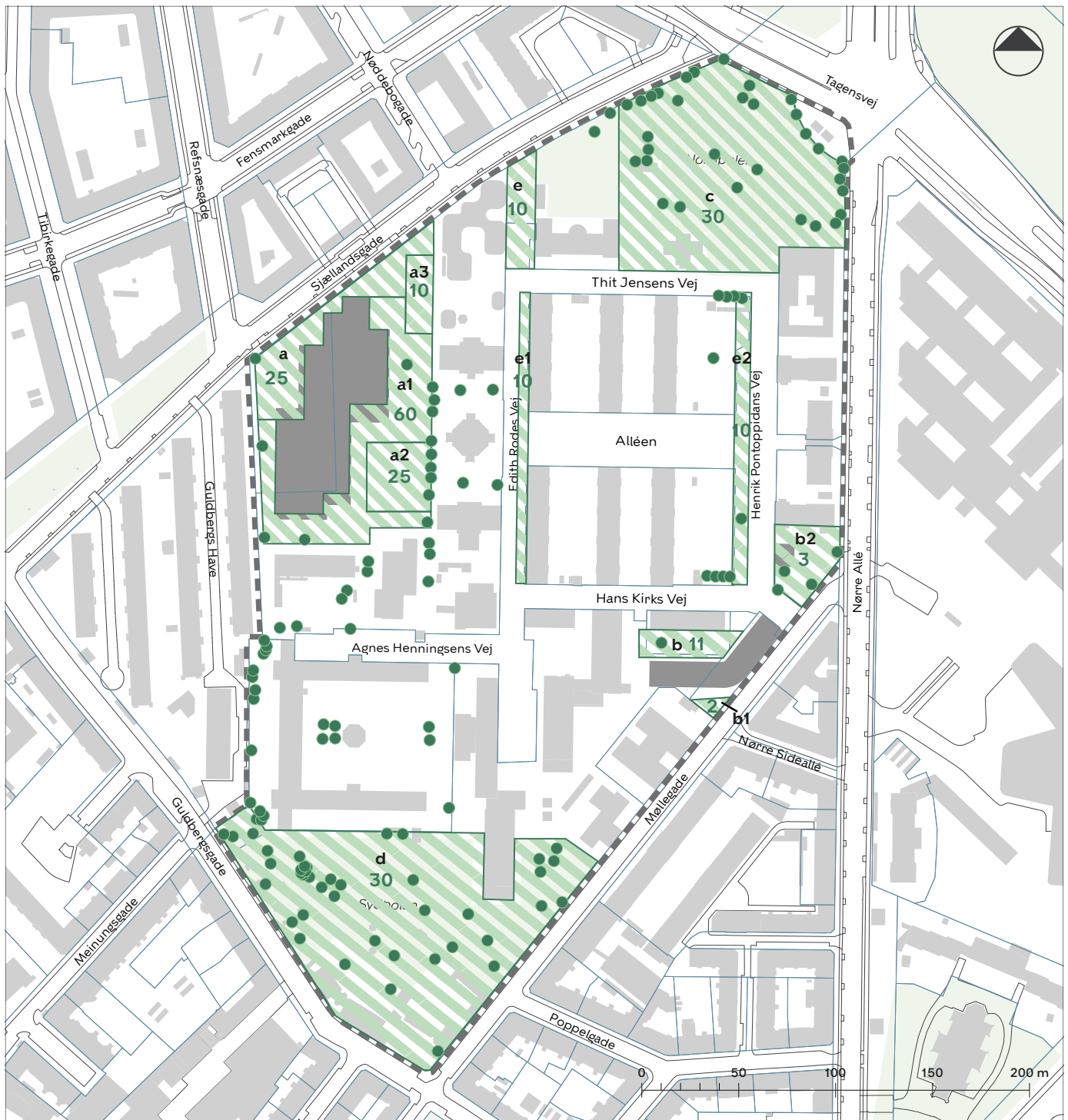
# Tegning 7b2 · Kantzoner



- Kantzone b
- Kantzone b1
- Kantzone b2

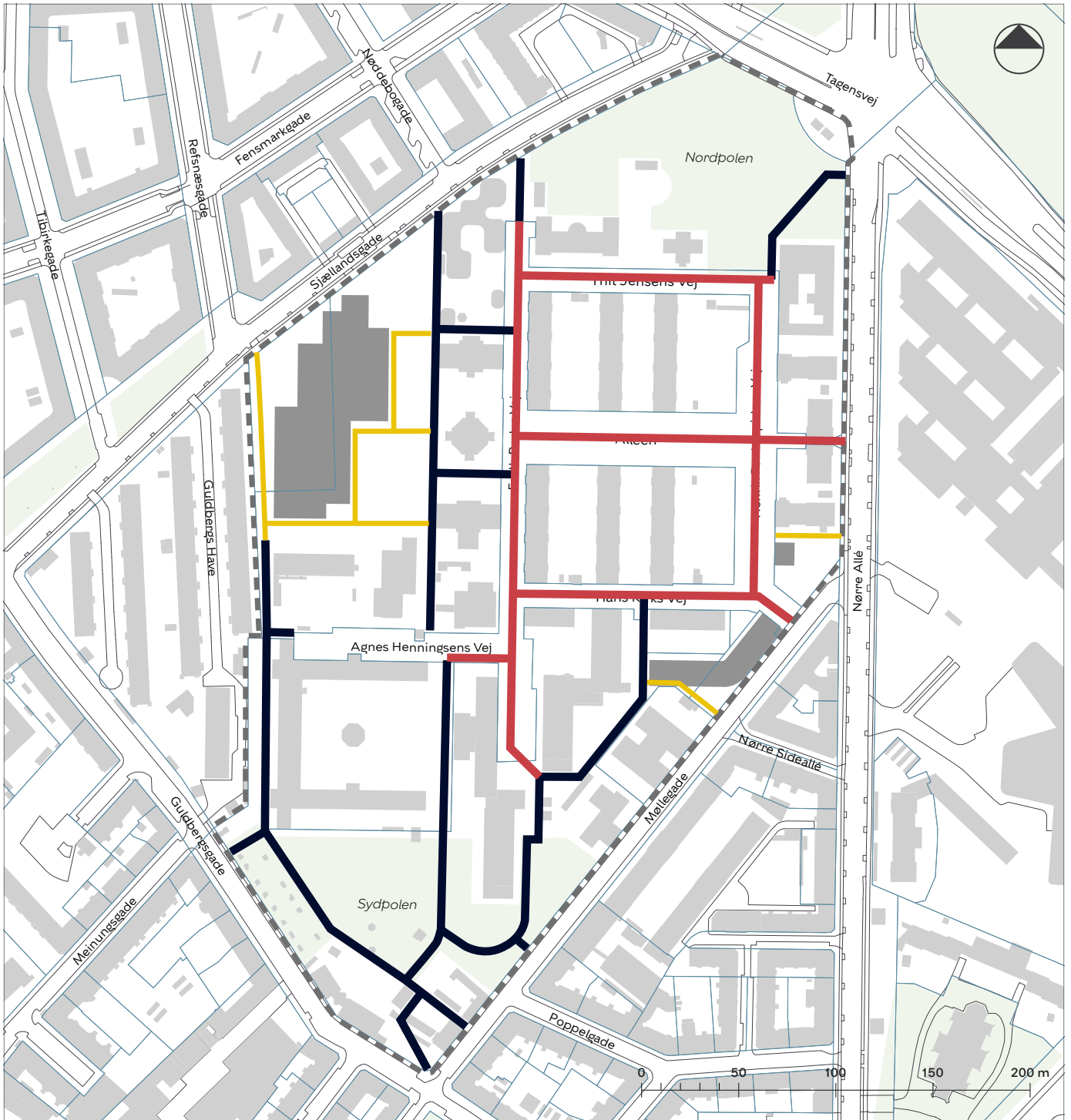
- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Byggefelt overliggende etager/tagudhæng

# Tegning 7c • Beplantning



- Bevaringsværdigt træ
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer
- a-e** Navngivning af zoner
- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt

# Tegning 7d · Stier



- |   |                  |   |                      |
|---|------------------|---|----------------------|
|  | Eksisterende sti |  | Områdeafgrænsning    |
|  | Sti på vejareal  |  | Eksisterende bygning |
|  | Ny sti           |  | Matrikelskel         |
|   |                  |  | Byggefelt            |



# 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

Borgerrepræsentationen har den 4. marts 2021 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan De Gamles By.

Høringsperioden løber fra den 10. marts til den 5. maj 2021.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune og Nørrebro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget.

Borgermødet vil finde sted onsdag den 14. april 2021 kl. 19.00-21.00 enten i lokalområdet eller digitalt på grund af COVID-19 situationen.

Stedet og eventuelle ændringer bliver annonceret på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) senest 3 dage før borgermødet.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 5. maj 2021**