



# MÆNDENES HJEM

## FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 259 LILLE ISTEDEGADE-KARREERNE OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 259 Lille Istedgade-karreerne og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>18</b>
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	18
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	18
Lokalplantillæggets indhold .....	6	§ 3. Anvendelse .....	18
Miljøforhold.....	9	§ 4. Bil- og cykelparkering .....	18
Skyggediagrammer .....	10	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>12</b>	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
Overordnet planlægning.....	12	§ 7. Ubebyggede arealer .....	20
Kommuneplan 2019 .....	12	§ 8. Støj og anden forurening.....	21
Lokalplaner i kvarteret .....	12	§ 9. Regnvand .....	21
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	14	§ 10. Retsvirkninger .....	21
Miljø i byggeri og anlæg 2016 .....	14	§ 11. Ophævelse af lokalplaner.....	21
Spildevandsplan .....	14	Kommentarer af generel karakter .....	22
Lokal håndtering af regnvand.....	14	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	23
Skybrudssikring.....	14	Tegning 2a · Bebyggelsens omfang og placering.....	24
Vandforsyningsplan .....	15	Tegning 2b · Porte .....	25
Varmeplanlægning .....	15	Tegning 3a · Byrum.....	26
Tilladelser efter anden lovgivning .....	16	Tegning 3b · Beplantning.....	27
Affald .....	16	<b>Forslag til kommuneplantillæg</b>	<b>28</b>
Jord- og grundvandsforurening .....	16	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>29</b>
Museumsloven .....	17	<b>Mindretalsudtalelser</b>	<b>31</b>
Rottesikring .....	17	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>32</b>
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	17		

# Redegørelse



Området set mod vest. Lokalplantillægsområdet er indtegnet med hvid linje, området for lokalplan 259 med hvid stiplede linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Mændenes Hjem, der er en selvejende institution, ønsker at istandsætte, ombygge og udvide sin bygning, Istedgade 21/Lille Istedgade 2. Bygningen, der er opført i 1960, er nedslidt og har utidssvarende, små og mørke botilbud, som reducerer trivsel og tryghed. Institutionen har fået midler fra fonde og Københavns Kommune til gennemførelse af projektet.

Byggeønskerne er i strid med bestemmelserne i den gældende lokalplan 259 for Lille Istedgade-karreerne med hensyn til etageantal, tagform, byggeri i gårdrummet samt parkering, jf. nærmere nedenfor om den gældende lokalplan. Gennemførelse af projektet kræver derfor, at der udarbejdes et tillæg til lokalplanen.

Med lokalplantillægget tages der nærmere stilling til udformning af ombygningen, herunder bebyggelsens fremtræden og friarealer mv. Planen er målrettet brugen til institutionsformål.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2019, fordi kommuneplanen ikke muliggør udvidelse af stueetagen i gårdrummet.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Mændenes Hjem ligger på hjørnet af Istedgade og Lille Istedgade i karreen begrænset af disse to gader samt Halmtorvet og Viktoriagade. Bygningen afviger i dimensioner og arkitektur fra, hvad der er typisk i området, herunder den 6 etager høje boligbygning på hjørnet af Istedgade og Viktoriagade, som er fra 1895. Herudover består karreen af to ubebyggede ejendomme, der er ryddede i forbindelse med sanering og anvendes som friareal til boligejendommen, samt Borgenhus i 4-9 etager fra 1961. Denne Bygning har siden 1994 været anvendt til politistation.

Mændenes Hjem tilbyder social- og sundhedsfaglige ydelser til mennesker, som er hjemløse, stofbrugere eller på anden måde udsatte. Bygningen, der ligger på det indre Vesterbro, udgør en del af det særlige miljø, der gennem mange år har været kendetegnet for området.

### Egenart

Bebyggelsen på det indre Vesterbro består af tæt homogen karrébebyggelse i 5-6 etager. I karreernes indre og enkelte steder i randen er der nedrevet beboelsesbygninger samt erhvervsbygninger i forbindelse med sanering og byfornyelse. I de større karreer findes der fortsat baghusbebyggelse i begrænset omfang, og der er nogle steder opført nybyggerier som erstatning for nedrevet forhusbebyggelse. Bebyggelserne er gennemgående bevaringsværdige. Gårdrummene er helt overvejende anlagt som grønne fællesgårde.

Vesterbrogade og Istedgade er karakteristiske brogader på langs af bydelen. Istedgade afsluttes ved Hovedbanegården i øst og Enghave Plads i vest. De tværgående gader er smallere og har ofte også lange forløb. Et andet vigtigt gadeforløb på langs af bydelen er Halmtorvet/Sønder Boulevard, der er omdannet til et rekreativt grønt strøg med begrænset trafik. På sydsiden af Halmtorvet ligger den Brune og den Hvide Kødbø, der er fredet og rummer en mangfoldighed af anvendelser.

Det indre Vesterbro rummer kun få større offentlige rekreative byrum. Foruden Halmtorvet/Sønder Boulevard er det Skydebanehaven og Litauens Plads. Hertil kommer Enghave Plads og Enghaveparken mod vest.

Ved nybyggeri og ombygninger/påbygninger er det væsentligt at fastholde den historiske karréstruktur og sikre indpasning i gadebilledet med hensyn til proportioner. Samtidig skal der tages hensyn til tilfredsstillende lys- og friarealforhold.

### Mobilitet

Området ligger ved Istedgade, der er bydelsgade og busbetjent, og i en afstand af ca. 300 m fra Hovedbanegården og den nye metrostation. Der ændres ikke på vejforholdene. Der vil fortsat være en overkørsel til en port mod Lille Istedgade



Områdets placering i bydelen.



Mændenes Hjem set fra Istedgade. Foto: Albjerg & Buchardt.



Lille Istedgade set fra Halmtorvet mod Istedgade. Foto: Albjerg & Buchardt.



Borghuset set fra Halmtorvet.  
Foto: Albjerg & Buchardt



Borghuset set fra gårdrummet. Foto: Albjerg & Buchardt.



Istedgade set mod Hovedbanegården med Mændenes Hjem til højre. Foto: Albjerg & Buchardt.

## Lokalplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplantillægget omfatter Mændenes Hjem, og hensigten med lokalplanen er at muliggøre en større ombygning med 2 nye etager, der erstatter den eksisterende tagetage, svarende til i alt 6 etager, og udvidelse af stueetagen, så den fylder det meste af gårdrummet. Ombygningen vil forbedre faciliteterne, men det er ikke hensigten, at der skal være plads til flere brugere eller ansatte.

### Anvendelse

Området fastlægges til social døgninstitution.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

De eksisterende vejlinjer mod Istedgade og Lille Istedgade opretholdes.

Det fremgår af bestemmelsen om veje i den gældende lokalplan.

### Bilparkering

Der stilles ikke krav om bilparkering på grund af den særlige anvendelse til social institution.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Cykelparkering

Fastsættelse af cykelparkering skal ifølge Kommuneplan 2019 ske efter en konkret vurdering. Brugere af institutionen har typisk ikke behov for cykelparkering. Der er i dag 15 cykelparkeringspladser, som svarer til behovet også efter en ombygning. Det er derfor fastsat, at der skal være 15 pladser.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### Bebyggelsens placering og udformning

Der muliggøres påbygning af 2 etager til erstatning for den eksisterende tagetage og udvidelse af stueetagen i gårdrummet med indtil 210 m<sup>2</sup>. I den eksisterende bygning fastholdes facader og gavle i rød tegl. Vinduer udskiftes med nye



Visualisering, der viser et eksempel på udformning af Mændenes Hjem efter påbygning af 2 nye etager og udskiftning af vinduer. Illustration: Albjerg & Buchardt.

vinduer i højformat, og de to nye etager udføres med metalbeklædning i lys grå farve.

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

### Byrum

Friarealet skal udgøre mindst 290 m<sup>2</sup>. I friarealet indgår taget på udbygningen af stueetagen i gårdrummet og en tagterrasse på 6. etage. Her indrettes der mulighed for ophold for brugere og ansatte.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Træer og anden beplantning

Der stilles krav om etablering af beplantning på dele af det byrum, der anlægges på taget af udbygningen i gårdrummet. Der er endvidere krav om, at udbygningens værn og facade i skellet mod naboejendommen begrønnes.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

### Kommuneplan 2019

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 (C3-område).

Ved afrunding af randbebyggelse eller etablering af ny randbebyggelse i gade-forløb med overvejende sluttet randbebyggelse kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis kvarterets helhedspræg, inklusive de ubebyggede arealer vurderes at blive tilfredsstillende.

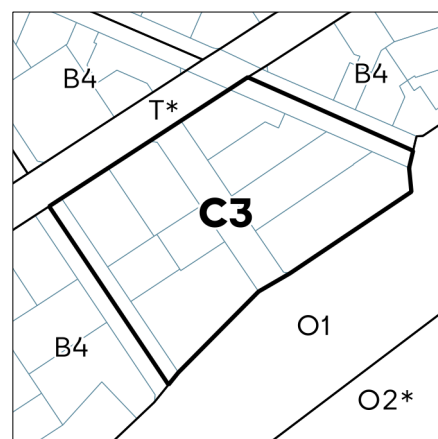
I det konkrete tilfælde er begrundelsen, at de to nye etager vil give en bebyggelse, der højdemæssigt harmonerer bedre med den tilgrænsende bebyggelse, og at de ubebyggede arealer vurderes at blive tilfredsstillende.

Udbygningen af stueetagen i gårdrummet er imidlertid ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og denne udbygning forudsætter derfor et tillæg til kommuneplanen.

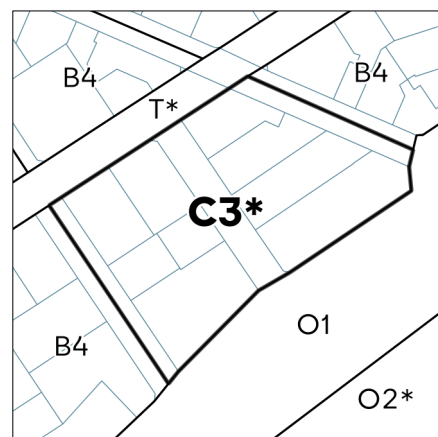
Herudover er lokalplantillægget i overensstemmelse med kommuneplanen, idet friarealkravet på 10 % af arealet af udbygningen i gårdrummet tilgodeses med etablering af en tagterrasse på 6. etage, og idet bil- og cykelparkeringsdækningen ved sociale institutioner kan fastsættes efter en konkret vurdering.

### Kommuneplantillæg

For at muliggøre en udvidelse af stueetagen i gården tilføjes der en særlig bestemmelse om, at den maksimale bebyggelsesprocent på ejendommen kan overskrides ved en udvidelse af stueetagen i gårdrummet.



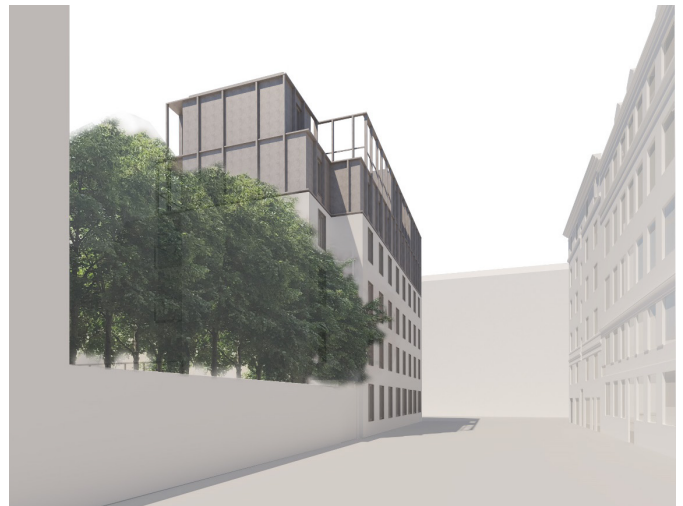
Gældende rammer i Kommuneplan 19



Forslag til ændrede kommuneplanrammer



Visualisering, der viser et eksempel på udformning af de 2 nye etager og det hævede gårdrum set fra Borgehus. Illustration: Albjerg & Buchardt.



Visualisering, der viser et eksempel på udformning af de 2 nye etager set fra Lille Istedgade. Illustration: Albjerg & Buchardt.



Visualisering af situations- og tagplan efter påbygning af 2 etager med grønt tag og udbygning af stueetagen i gårdrummet med anlæg af byrum på taget. Illustration: Albjerg & Buchardt.



## 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) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

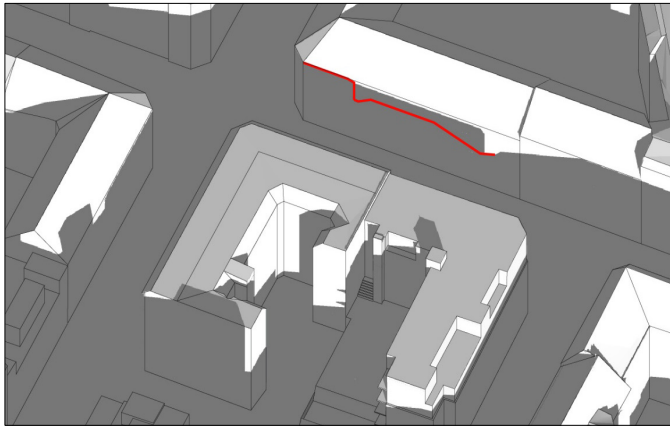
Lokalplanen skal muliggøre en mindre udvidelse af eksisterende bebyggelse.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

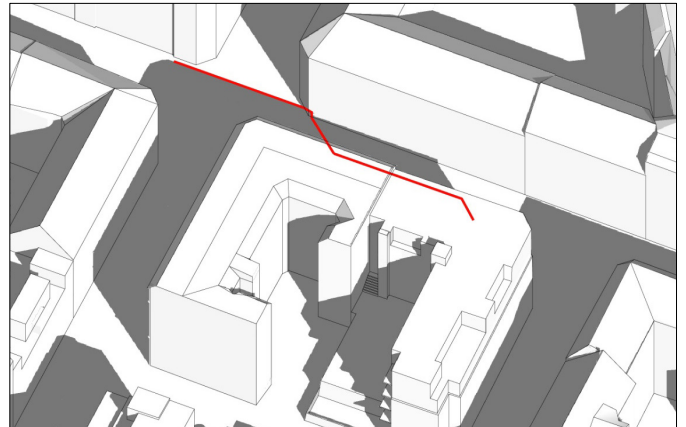
### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Istedgade og Lille Istedgade. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af facaderne i 1,5 meters højde og op til 68 dB i 4 meters højde, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og daginstitutioner og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

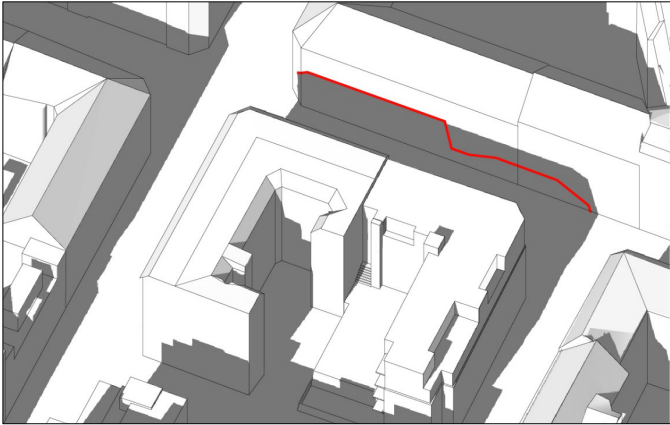
Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Istedgade og Lille Istedgade kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det blive nødvendigt at støjisolere bygningen.



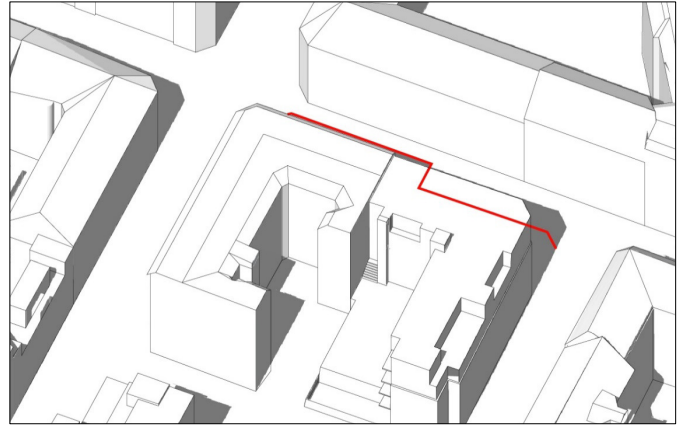
21. marts kl. 9.00



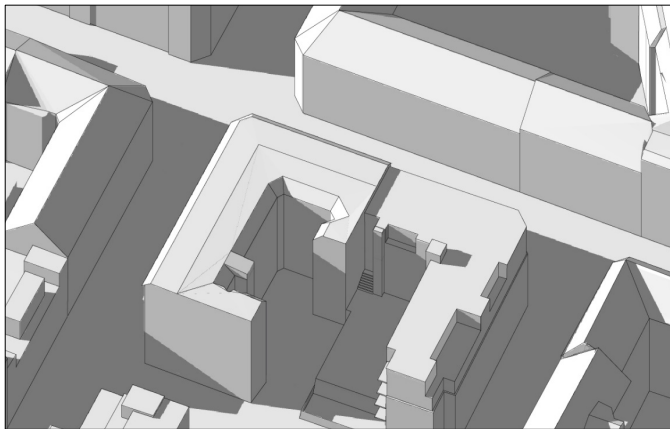
21. juni kl. 9.00



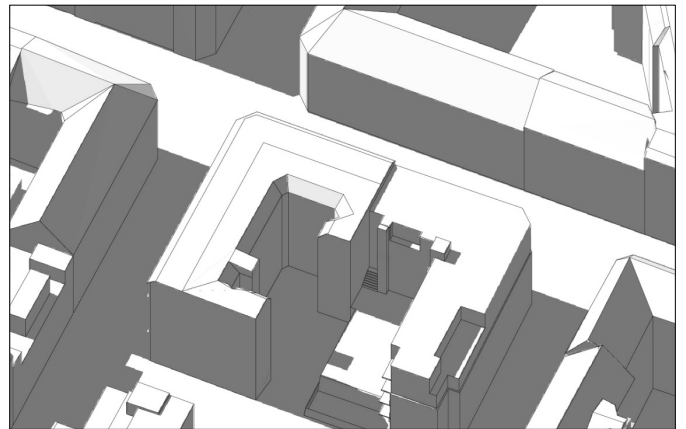
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

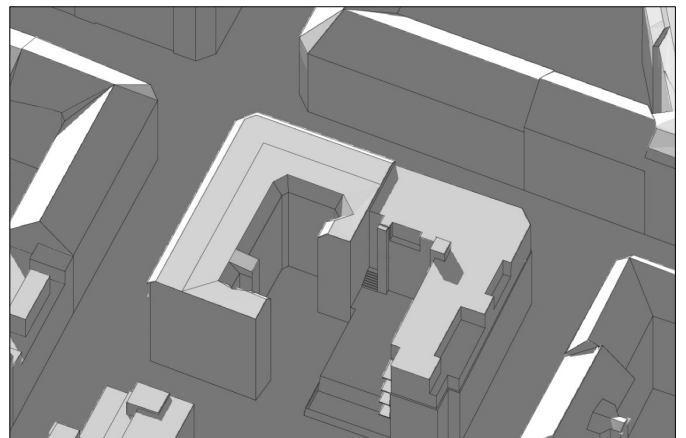


21. juni kl. 16.00

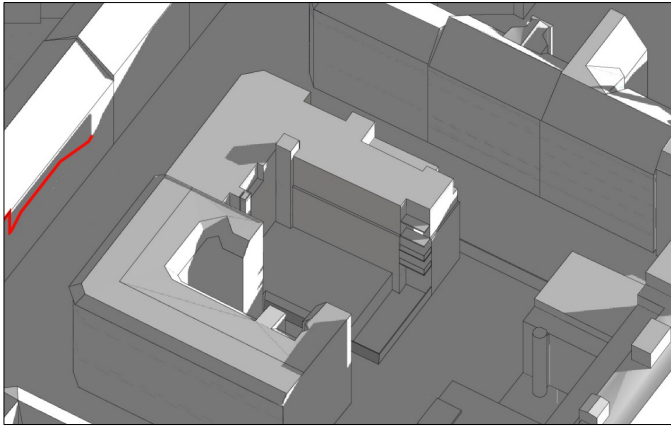
## Skyggediagrammer

### Virksomheden mod Istedgade

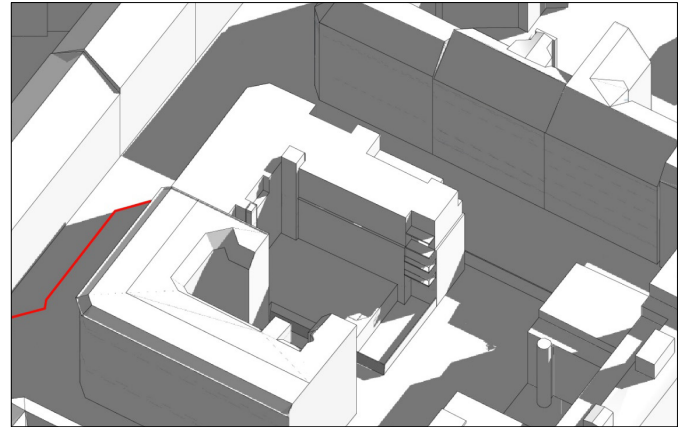
Skyggediagrammerne viser, at forøgelse af skyggevirkningerne for bebyggelsen på den modsatte side af Istedgade ved påbygningen af 2 etager er begrænsede i forhold til de eksisterende forhold, der er markeret med en rød linje.



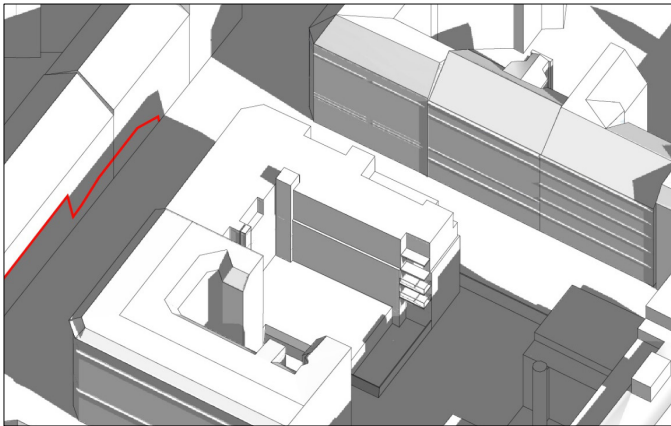
21. juni kl. 19.00



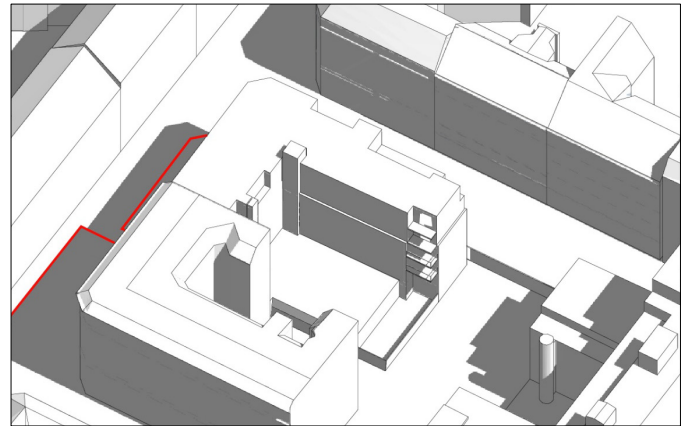
21. marts kl. 9.00



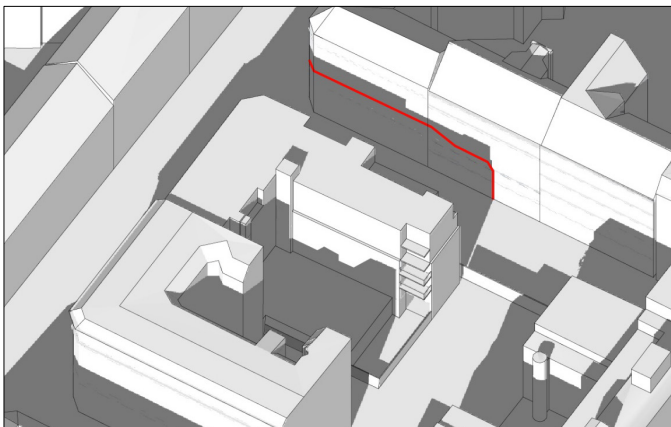
21. juni kl. 9.00



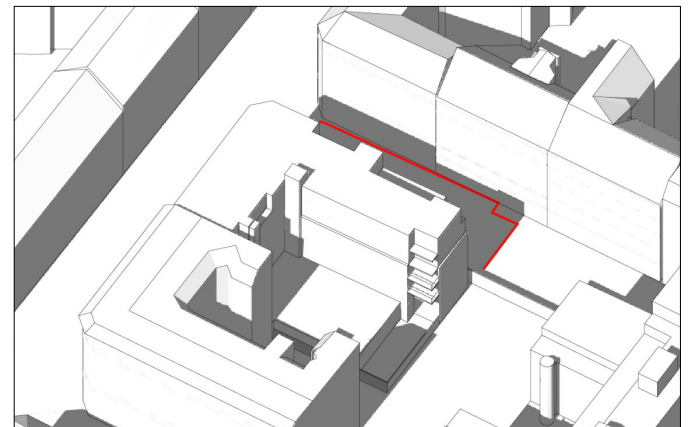
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

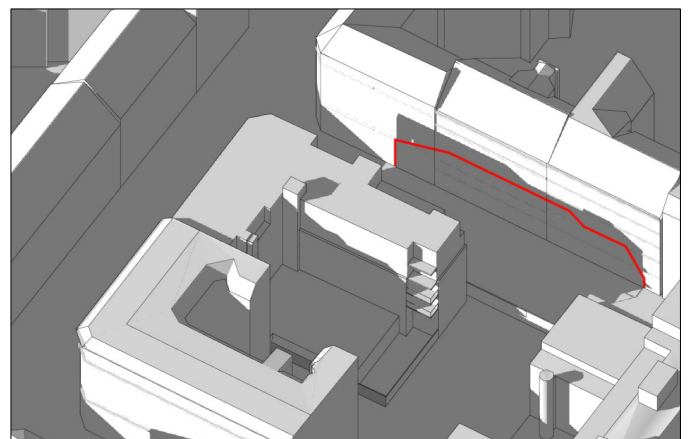


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

### Virkingen mod Lille Istedgade

Skyggediagrammerne viser, at forøgelse af skyggevirkningerne for bebyggelsen på den modsatte side af Lille Istedgade ved påbygningen af 2 etager er begrænsede i forhold til de eksisterende forhold, der er markeret med en rød linje.



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 tillægget til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

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

Den maksimale bebyggelsesprocent er 150.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre tillægget til lokalplanen, jf. nedenfor.

### Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget muliggør, at den maksimale bebyggelsesprocent på ejendommen matr.nr. 154 Udenbys Vester Kvarter, København, kan overskrides ved en udvidelse af stueetagen i gårdrummet.

## 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.

Vesterbro Lokaludvalg har ikke i deres bydelsplan 2017-2020 indarbejdet særlige ønsker, der er relateret til det, der lokalplanlægges for.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 259 Lille Istedgade-karreerne

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning og at sikre bevaringsværdier. Der skal lægges vægt på områdets funktion som blandet bolig- og erhvervsområde. Områdets karakteristiske bebyggelsesstruktur og gadebillede med overvejende sluttet randbebyggelse i 5 etager samt udnyttet tagetage ønskes videreført afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold.

På ejendommen Istedgade 21/Lille Istedgade 2 muliggøres der nybyggeri i form af sluttet randbebyggelse i 5 etager samt udnyttet tagetage mod Istedgade og i 4 etager samt udnyttet tagetage mod Lille Istedgade. Tage skal udformes som sadeltage eller med anden tagopbygning, der harmonerer med tagformerne på karreens eksisterende

bevaringsværdige bygning og med tagformerne på den øvrige omgivende bebyggelse. Husdybden må ikke overstige ca. 10 m. De ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Parkeringsdækningen er 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret.

### Lokalplan 250 Istedgade

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Istedgade fastholdes som strøg-gade/handelsgade, og at eventuelle ændringer af gadefacader sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

### Lokalplan 212 Eriksgade

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning og at sikre bevaringsværdier.

### Lokalplan 228-1 Skomager-karreen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning og at sikre bevaringsværdier. Formålet med tillæg 1 er at muliggøre nybyggeri, der fastholder områdets karakteristiske bebyggelsesstruktur og gadebillede.

### Lokalplan 229-1 Trekant-karreen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning og at sikre bevaringsværdier. Formålet med tillæg 1 er at muliggøre nybyggeri, der fastholder områdets karakteristiske bebyggelsesstruktur og gadebillede.

### Lokalplan 249 Hestestalds-karreen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning og at sikre bevaringsværdier.

### Lokalplan 262-1 Brune Kødby

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for om-dannelse af Brune Kødby til rekreative og kulturelle funktioner, herunder i nybyggeri. Formålet med tillæg 1 er at muliggøre yderligere nybyggeri til DGI-byen.

### Lokalplan 272 Centrum-karreen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning og at sikre bevaringsværdier.

### Lokalplan 284 Helgolandsgade-karreen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning og at sikre bevaringsværdier.

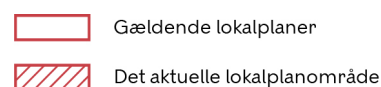
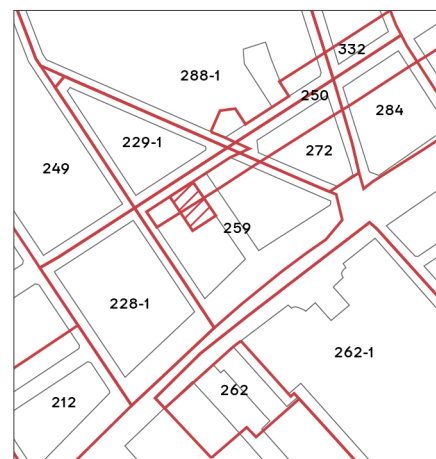
### Lokalplan 288-1 Saga-karreen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning, at sikre bevaringsværdier og at muliggøre nybyggeri, der fastholder områdets karakteristiske bebyggelsesstruktur og gadebillede. Formålet med tillæg 1 er at sikre, at boliger er helårsboliger, og at præcisere kravet til boligstørrelser.

### Lokalplan 332 Hotel-karreen

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for gennemførelse af byfornyelsesbeslutning og at sikre bevaringsværdier.

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



Lokalplaner i kvarteret

## **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.

## **Miljø i byggeri og anlæg 2016**

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. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

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

## **Spildevandsplan**

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

## **Lokal håndtering af regnvand**

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

## **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år.

I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

Inden for lokalplanområdet er der ikke registreret problemer med oversvømmelse.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

På Halmtorvet vil der blive etableret en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej, og i Istedgade samt Abel Cathrines Gade vil der blive etableret grønne veje.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af Istedgade som grøn vej.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasinere eller ledes videre ud af lokalplanområdet til den kommende kombineret skybruds- og forsinkelsesvej på Halmtorvet og den grønne vej i Istedgade. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

### **Sikring mod oversvømmelse**

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets 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

Matr.nr. 154 Udenbys Vester Kvarter, København, der rummer Mændenes Hjem, er områdeklassificeret, hvilket vil sige, at jorden er vurderet til at være lettere forurenede på grund af diffus forurening.

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.

## Rottesikring

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

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. 867 af 27. juni 2016.

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 for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 259 Lille Istedgade-karreeerne er bl.a., at udgøre det planmæssige grundlag for byfornyelsesbeslutninger, at fastlægge anvendelsen til boliger og serviceerhverv, at videreføre områdets karakteristiske bebyggelsesstruktur og at sikre, at den del af den eksisterende randbebyggelse, der bidrager til et værdifuldt gadebillede, så vidt muligt bevares.

Formålet med tillæg 1 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til social institution,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at lokalplanområdet udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation.,
- 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 ejendommen matr.nr. 154 Udenbys Vester Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. januar 2020 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Anvendelse

Området fastlægges til social døgninstitution.

## § 4. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Der stilles ikke krav om bilparkering.

### Stk. 2. Cykelparkering

Der skal være 15 cykelparkeringspladser

### Kommentar

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Den eksisterende tagetage må erstattes af 2 nye etager, og stueetagen må udvides med indtil 210 m<sup>2</sup> i gårdrummet.

## Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 2a.
- b) Porte skal placeres, som vist på tegning 2b.

## Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 2a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Teknik, der placeres på tag, skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 2 m målt fra facadelinjen, bortset fra elevatorårn, der kan placeres i hjørnet, hvor de 2 facader mod gård mødes, og ventilationsafkast på gårdsiden. Bygningshøjden, fastsat ovenfor, kan overskrides med op til 0,6 m for hvad angår teknik og 1,5 m for så vidt angår elevatorårn.

# § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

## Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være tegl og metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende. De eksisterende facader og gavle skal være i rød tegl.
- b) Farverne i de 2 nye etager skal være skal være lys grå.
- c) Facader og gavle i de 2 nye etager skal være i metal.
- d) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- e) Der skal etableres terrasse på 6. etage ved det sydøstlige hjørne af bygningen mod Lille Istedgade med et areal på 35-40 m<sup>2</sup>.
- f) Facaden mod Lille Istedgade skal på 5. og 6. etage indeholde mindst 2 tilbagerykninger med en dybde på mindst 0,35 m og længde på mindst 4 m.
- g) Facaderne mod gård skal på 5. og 6. etage indeholde mindst 2 tilbagerykninger med en dybde på mindst 0,35 m og længde på mindst 4 m.
- h) Byrum, indgangspartier og portåbninger skal belyses.

Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Vinduer fra 1. - 3. etage skal ved udskiftning placeres som de eksisterende og være i højformat.
- c) Vinduer i de 2 nye etager skal flugte med og være i samme størrelse som de under pkt. b fastlagte nye vinduer. Vinduer i facadepartier, der er trukket tilbage, kan dog være i andre formater.

### **Stk. 3. Tage**

- a) Materialerne skal være metal / tagpap.
- b) Tage skal være flade.
- c) Flade tage skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- e) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- f) Om teknik på tage henvises til § 5, stk. 3 b).

### **Stk. 4. Altaner**

- a) Altaner skal være indeliggende.
- b) Altanværn skal være med spinkle balustre. Materialer må ikke være reflekterende.

## **§ 7. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. 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.

Hævede dæk og tagterrasser til ophold kan indregnes i friarealet.

Friarealet skal udgøre mindst 290 m<sup>2</sup>.

### **Stk. 2. Indretning af ubebyggede arealer**

Placering af byrum skal ske som vist på tegning 3a og 3b, og som det fremgår nedenfor.

### **Stk. 3. Byrum**

Arealet med beplantning:

Belægning skal være grøn gummi.

Der skal være mindst 10 plantekummer med beplantning.

Mindst 2 plantekummer skal have en højde på mindst 0,7 m og en diameter på mindst 2 m, hver med mindst et større træ, som det konkrete sted skal kunne opnå en højde på 6 meter.

I den øvrige del af byrummet skal belægningen være i:

Beton, gummi eller lignende belægning, der kan være indfarvet i en grøn farve.

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

Der skal hegnes med plankeværk mod naboskal. Hegnet skal være 1,2 m højt målt fra tagfladen. Hegnet skal være let skrånende og udformes,

så det fungerer som espalier for beplantning. Der skal være beplantning på hegnet og langs facaden mod naboskel.

#### **Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at den i stk. 3 fastlagte beplantning er plantet.

### **§ 8. Støj og anden forurening**

#### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere 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  $L_{den}$  (dB):

- Udendørs opholdsarealer: 58

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

- Sove- og opholdsrum: 46

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Sove- og opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

#### **Kommentar**

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

#### **Stk. 2. Betingelse for ibrugtagning**

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

### **§ 9. Regnvand**

#### **Skybrudssikring**

Området skal skybrudssikres, så der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### **§ 10. Retsvirkninger**

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### **§ 11. Ophævelse af lokalplaner**

For matr.nr.154 Udenbys Vester Kvarter, København, ophæves lokalplan 250 Istedgade bekendtgjort den 24. maj 1995.

For matr.nr. 154 Udenbys Vester Kvarter, København, ophæves lokalplan nr. 259 Lille Istedgade-karreerne for så vidt angår § 1, tredje pind, § 3, § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, § 10 og §11.

### **Kommentarer af generel karakter**

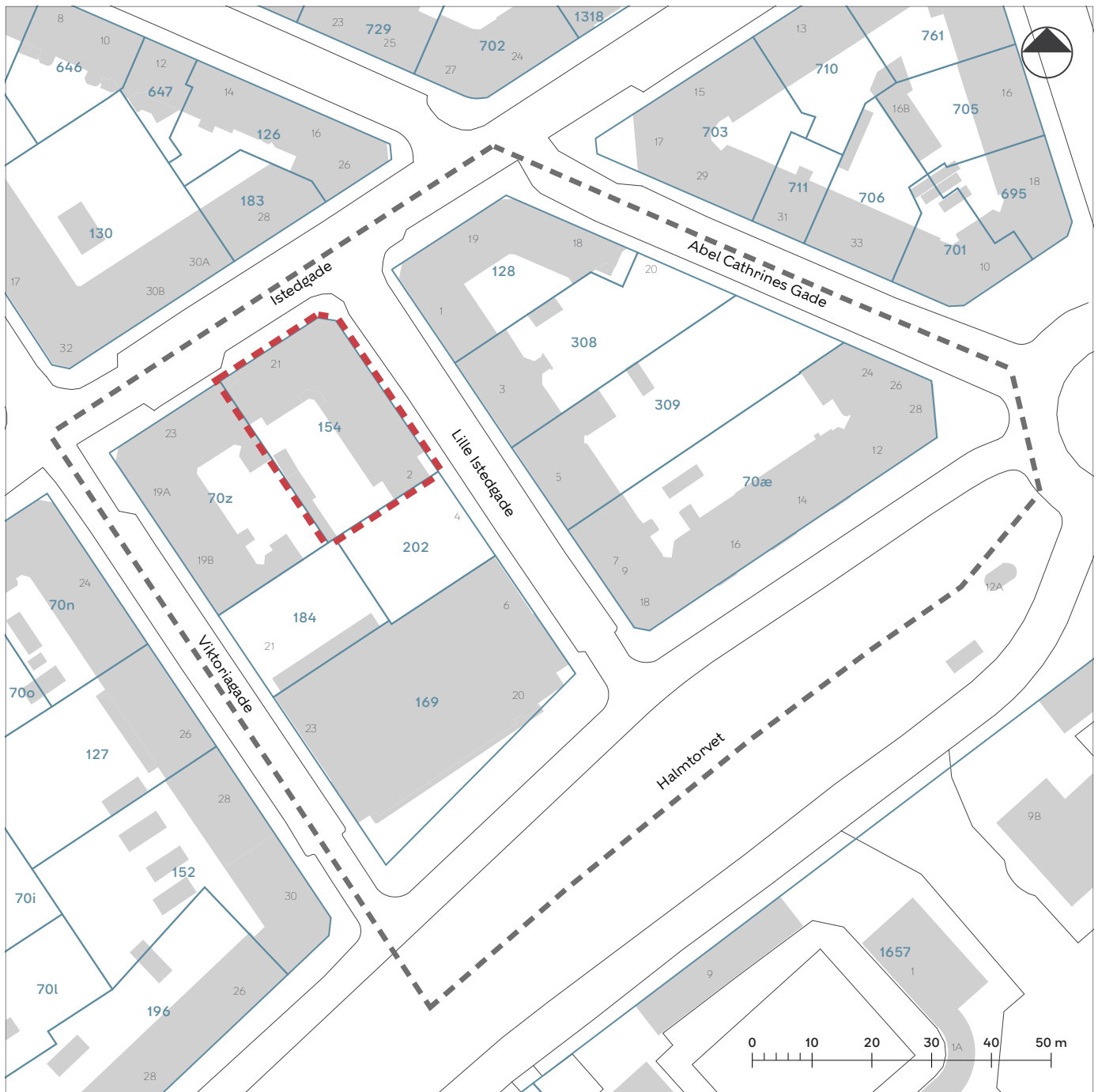
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— — — — Områdeafgrænsning

— — — — Lokalplan 259 Lille Istedgade

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

xx Husnummer

## Tegning 2a · Bebyggelsens omfang og placering



**—** Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

**- - - -** Afgrænsning af byggefelt

**x** Maksimalt etageantal

**xx m** Maksimal bygningshøjde

**■** Byggefelt

**—** Afgrænsning af byggefelt, hvor den eksisterende tagetage må erstattes med 1-2 etager

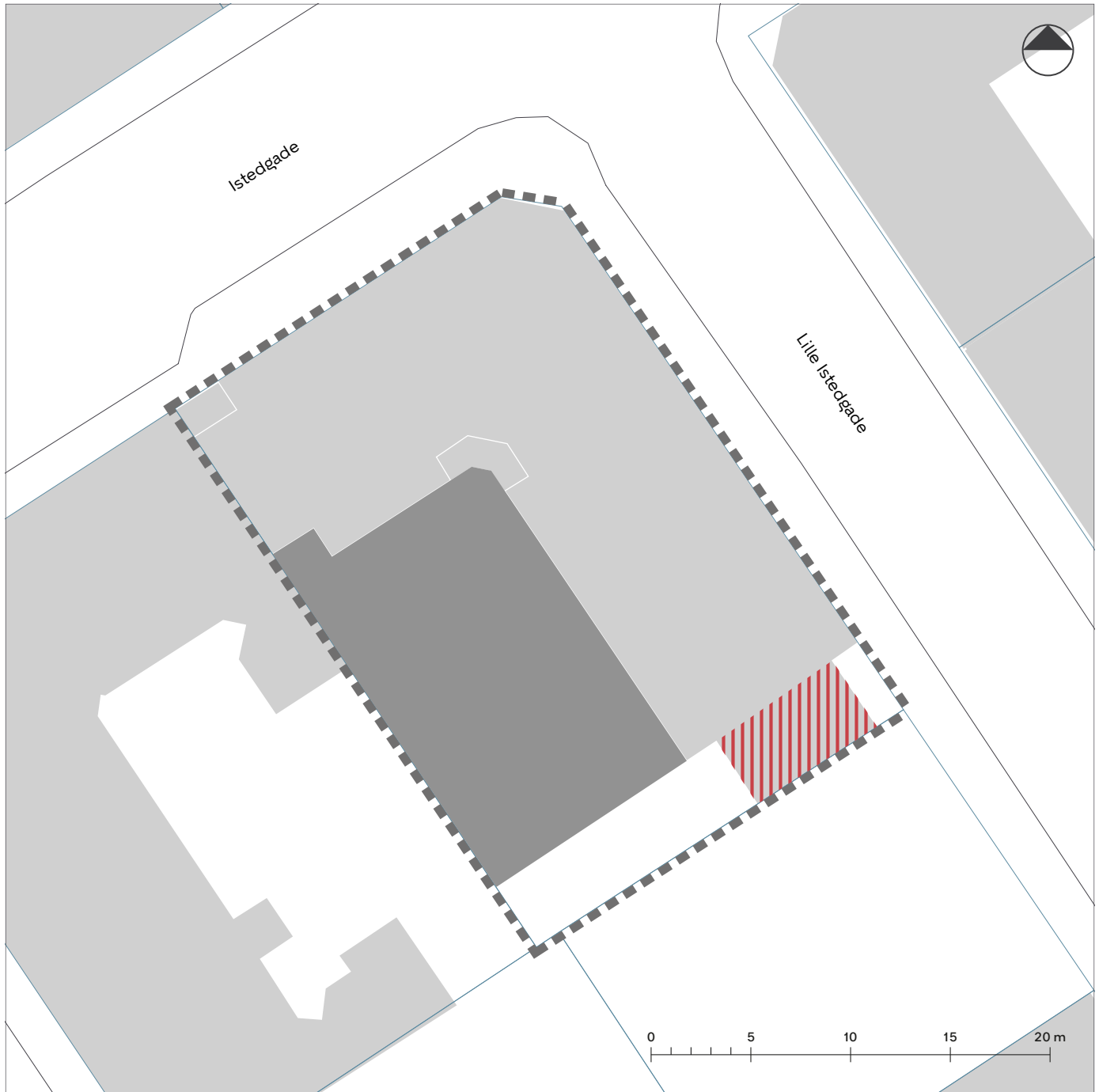
**- - - -** Områdeafgrænsning

**—** Matrikelskel

**■** Eksisterende bygning



## Tegning 2b · Porte



||||| Eksisterende port, der bevares

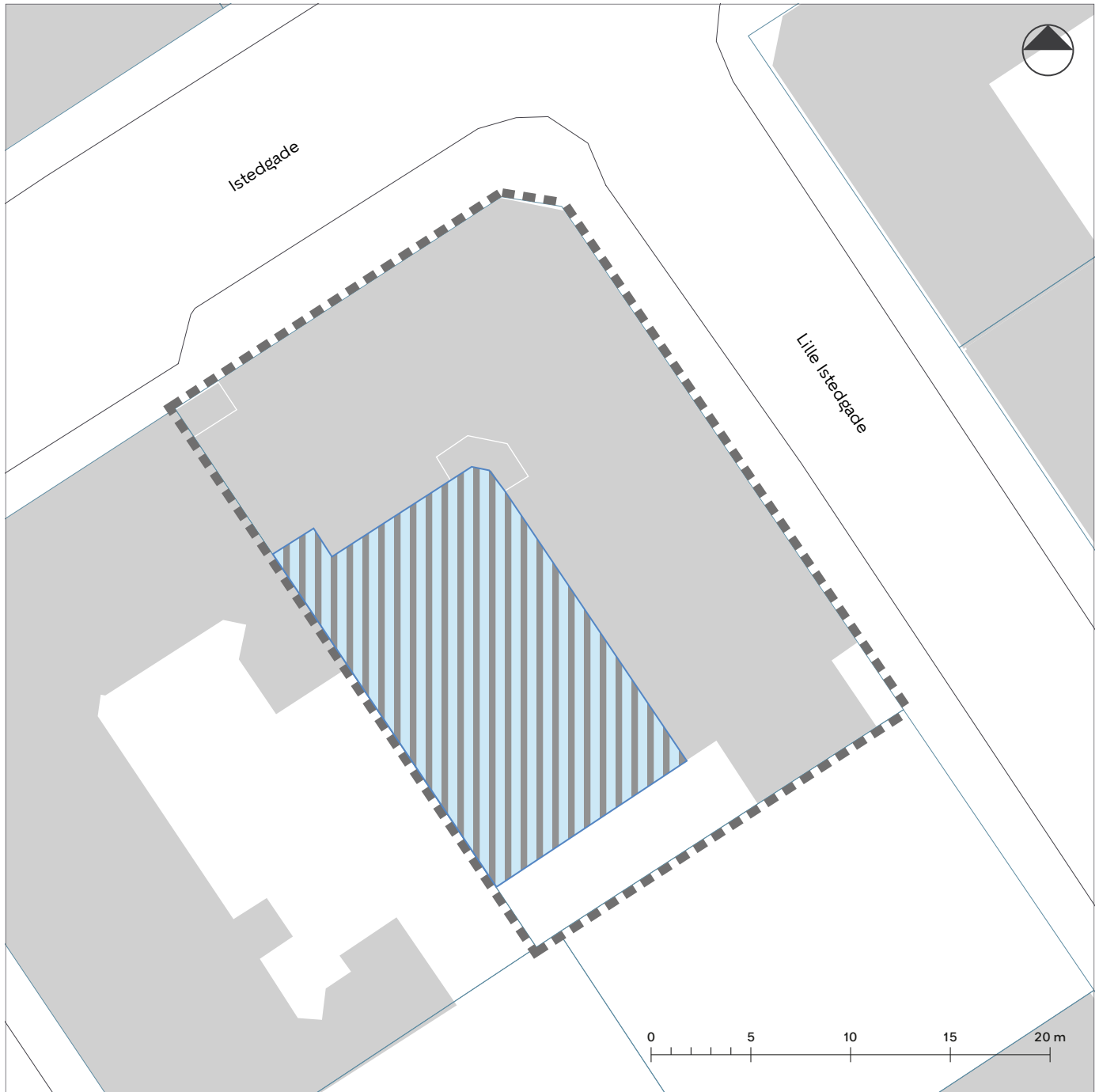
--- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

# Tegning 3a · Byrum



 Byrum

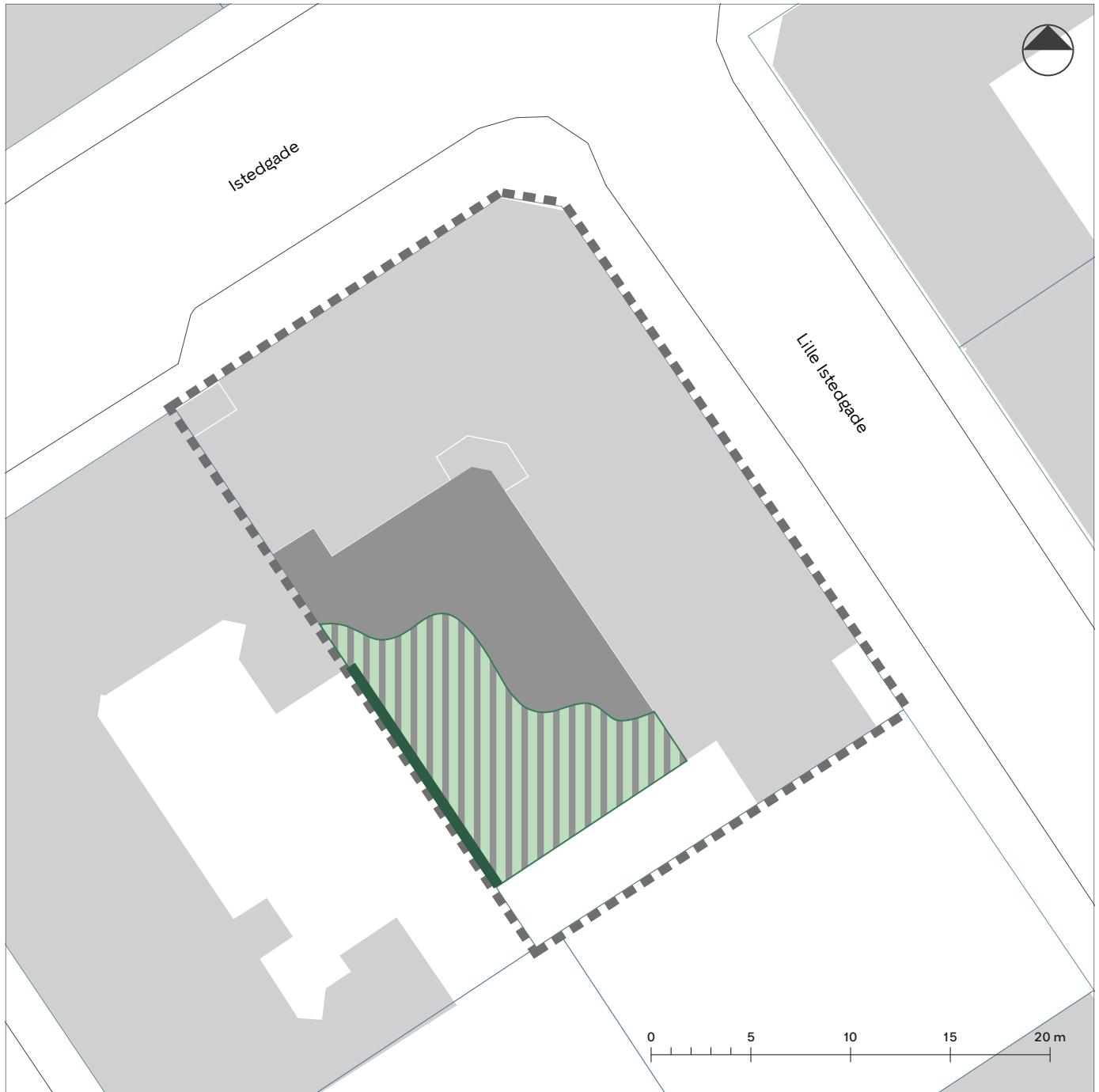
 Områdeafgrænsning



 Matrikelskel





 Eksisterende bygning

 Byggefelt

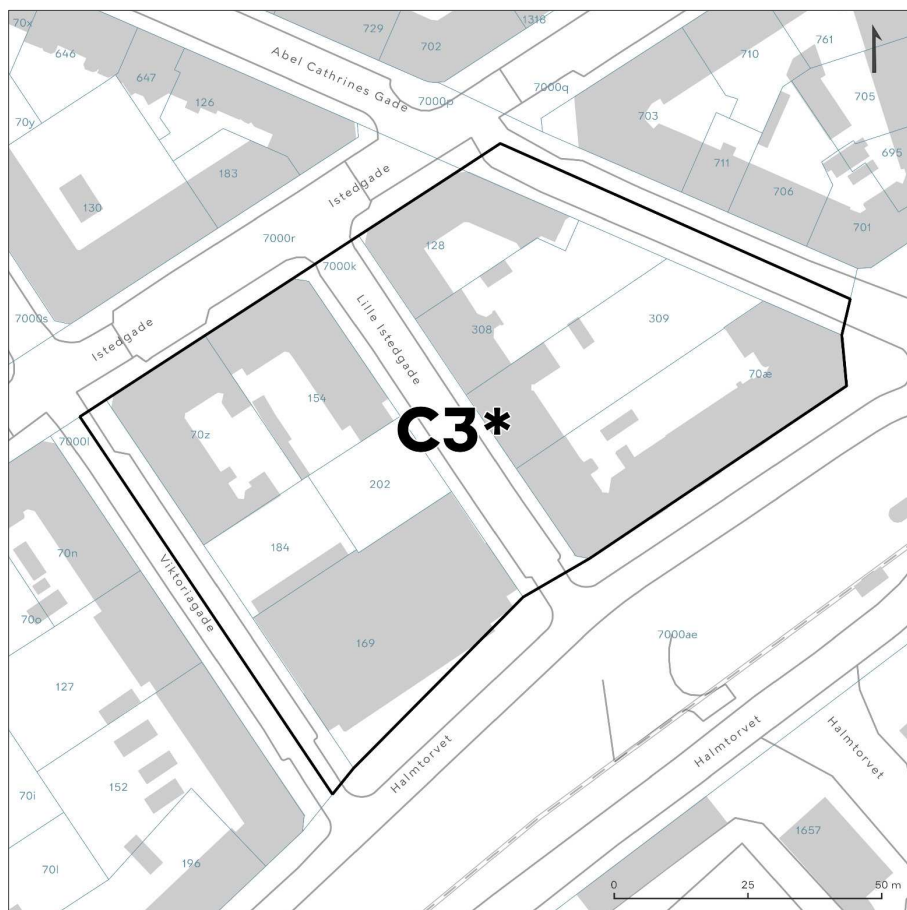
# Tegning 3b · Beplantning



-  Areal, hvor der skal beplantes
-  Begrønnet væg

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

# Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 foretages følgende ændringer:

C3-området (plan-nr. R19.C.4.14) tilføjes følgende særlige bestemmelse:  
"Den maksimale bebyggelsesprocent på matr.nr. 154 Udenbys Vester Kvarter, København, kan overskrides ved en udvidelse af stueetagen i gårdrummet." Den nye ramme tildeles plan-nr. R19.C.4.14.T1.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den [dato]

Center for Byudvikling den [dato]

# 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.

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag tillæg 1 til lokalplan 259 Lille Istedgade-karreeerne.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](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  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**