

Bilag 14

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 for ”Tøndergade-karreen” og tillæg til byfornyelsesbeslutning for karreen - endelig vedtagelse

Forslag til tillæg til lokalplan

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Tøndergade og skel mod ejendommene matr.nr. 1089, 787 og 43 n Udenbys Vester Kvarter, København, Vesterbrogade samt skel mod ejendommene matr.nr. 43 k og 1125 ibid.

Lokalplan nr. 370 udgør det planmæssige grundlag for byfornyelse og for nybyggeri i en karré med boliger og erhverv, hvor der lægges vægt på at fastholde karréstrukturen og at forbedre boligforholdene. Lokalplantillægget udgør det planmæssige grundlag for opførelse af et større nyt boligbyggeri mod Tøndergade, der erstatter eksisterende erhverv, og tillægget skal - sammen med et tillæg til den vedtagne byfornyelsesbeslutning - sikre, at friarealerne indgår i en fællesgård.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Nybyggeriet skal være af høj arkitektonisk kvalitet.
- De ubebyggede arealer skal anlægges med fælles opholdsarealer. Der kan etableres mindre, bykologiske anlæg i gårdrummet.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1603 og 1604 Udenbys Vester Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2007 udstykkes i området.

Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og undervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Bilag 14

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 for ”Tøndergade-karreen” og tillæg til byfornyelsesbeslutning for karreen - endelig vedtagelse

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

Stk. 2.

Fordelingen af bolig- og erhvervsanvendelsen skal ske efter følgende retningslinier, jf. tegning nr. 1.

- a) Det på tegningen med rød krydsskravering viste areal fastlægges til boliger, og det med blå skråskravering viste areal fastlægges til erhverv.
- b) I bebyggelsen mod Vesterbrogade fastlægges stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Stueetagen må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Teknik- og Miljøudvalget i særlige tilfælde - hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede - tillade indretning af sådan virksomhed. Bruttoetagearealet for den enkelte butik og for området som helhed må ikke overstige 850 m².
- c) Mod Tøndergade må stueetagen undtagelsesvis anvendes til serviceerhverv, såsom liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Der må ikke indrettes butikker.

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksmål. Desuden henledes opmærksomheden på de øvrige anvendelsesbestemmelser i lokalplan nr. 370 om placering af boliger og erhverv, om boligstørrelser og om fællesanlæg.

Den på tegning nr. 2 med skravering viste bebyggelse fastlægges som principiel bebyggelsesplan. Nybyggeri skal opføres i 5 etager med udnyttet tagetage mod Vesterbrogade og i 5 etager mod Tøndergade.

Tilladelse til opførelse af nybyggeri på Tøndergade 14-20 eller indretning af boliger i den eksisterende bygning forudsætter, at al terrænparkering i gårdrummet er fjernet. Det maksimale etageantal mod Tøndergade er inklusive tagetage, men eksklusiv eventuel tagterrasse. Gesimshøjden må ikke overstige 17 m, jf. dog § 5, stk. 2, og bygningshøjden må ikke overstige 24 m mod Vesterbrogade og ikke 20 m mod Tøndergade.

Bilag 14

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 for ”Tøndergade-karreen” og tillæg til byfornyelsesbeslutning for karreen - endelig vedtagelse

Husdybden må ikke overstige 15 m for bebyggelsen mod Vesterbrogade. Bebyggelsen mod Tøndergade skal have varierende husdybde, og den gennemsnitlige husdybde må højst være 12 m eksklusive altaner. I bebyggelsen mod Tøndergade skal der etableres 3 porte i 2 etagers højde med en bredde på ca. 6 m.

Kommentar

For boligarealet mod Tøndergade vil bebyggelsesprocenten ved nybyggeri blive ca. 140 og for lokalplantillægsområdet under ét ca. 220 med bibeholdelse af den eksisterende erhvervsbebyggelse mod Vesterbrogade. Ved nybyggeri på Tøndergade 8-12 og bibeholdelse af den eksisterende bygning Tøndergade 14-20 bliver bebyggelsesprocenterne henholdsvis ca. 190 og ca. 260.

Stk. 1.

Ny bebyggelse skal med sin arkitektoniske hovedidé fremstå som en helstøbt og karakterfuld bebyggelse, der bidrager på en positiv måde til den arkitektoniske kvalitet af byrummene langs henholdsvis Vesterbrogade og Tøndergade.

Bebyggelsen mod Vesterbrogade skal fremstå overvejende i blank mur i en farve, der harmonerer med nabohusene.

Bebyggelsen mod Tøndergade skal fremstå overvejende med en beklædning i kobber. Det fremspringende gavlparti ved sammenbygningen med naboejendommen mod vest matr.nr. 1089 ibid. skal udformes som facade med hjørne-vinduer og eventuelt hjørnealtaner med fornøden hensyntagen til risiko for brandsmitte og indbliksgener.

Stk. 2.

Tagetagen i bebyggelsen mod Vesterbrogade skal udformes som sadeltag eller med anden form for tagopbygning, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn harmonerer med tagformerne på den eksisterende randbebyggelse langs Vesterbrogade.

Taget mod Tøndergade skal varieres med skrå tagflader på langs af bygningen med en højde på op til 20 m højst ved sammenligning med eksisterende bebyggelse.

Tagudformningerne skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 3.

Opgange i bebyggelsen mod Tøndergade skal have adgang fra de i § 4 fastlagte porte.

Stk. 4.

Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

Opholdsaltaner mod gade skal udføres som indeliggende altaner med brynstninger, der flugter med facaderne

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Parkering skal etableres i underjordisk anlæg med

Bilag 14

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 for ”Tøndergade-karreen” og tillæg til byfornyelsesbeslutning for karreen - endelig vedtagelse

adgang direkte fra vej. Gårdrummet må indrettes således, at der kan ske varetransport fra Tøndergade, men ikke med motorkøretøjer.

Kommentar

Herudover gælder bestemmelserne i lokalplan nr. 370 om anlæg af de ubebyggede arealer med opholdsarealer og som fællesanlæg mv.

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende bestemmelser i lokalplan nr. 370 tinglyst den 9. september 2004:

§ 1, 4. og 5. pind

§ 3, stk. 1 og stk. 2

§ 4, stk. 4

§ 5, stk. 1

§ 6, stk. 3

§ 10, stk. 2

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes, således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Center for Miljø har udgivet vejledningen ”Arbejder du med jord fra Københavns Kommune” 2006, der omhandler håndtering, genanvendelse og bortskaffelse af forurenede jord.

Bilag 14

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 for ”Tøndergade-karreen” og tillæg til byfornyelsesbeslutning for karreen - endelig vedtagelse

f) Regler for håndtering af vand findes i ”Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier” 2004. Skemaer og vejledninger kan rekvireres hos Center for Miljø eller hentes på www.miljoe.dk.

g) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.