

HAMLETSGADE

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hamletsgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

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



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	26
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	26
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	26
Lokalplanens indhold	7	§ 3. Anvendelse	26
Miljøforhold.....	13	§ 4. Veje.....	28
Den kystnære del af byzonen	14	§ 5. Bil- og cykelparkering	30
Fredninger	14	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	31
Bevaringsværdige bygninger	14	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	33
Kulturmiljø.....	16	§ 8. Ubebyggede arealer	36
Skyggediagrammer	17	§ 9. Støj og anden forurening.....	39
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	19	§ 10. Matrikulære forhold	40
Overordnet planlægning.....	19	§ 11. Særlige fællesanlæg.....	40
Kommuneplan 2019.....	19	§ 12. Grundejerforening	41
Lokalplaner i kvarteret	19	§ 13. Retsvirkninger	41
Københavns Kommunes overordnede strategier	20	§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	41
Miljøkrav til byggeri og anlæg	20	Kommentarer af generel karakter	41
Spildevandsplan	21	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	43
Sikring mod oversvømmelse.....	21	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	44
Vandforsyningsplan	22	Tegning 2b · Anvendelse fra 2. sal og op	45
Varmeplanlægning	22	Tegning 3a · Veje.....	46
Tilladelser efter anden lovgivning	23	Tegning 3b · Vejsnit.....	47
Affald	23	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering	48
Jord- og grundvandsforurening	23	Tegning 5a · Bevaring.....	49
Museumsloven.....	24	Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering	50
Lov om bygningsfredning.....	24	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	51
Rottesikring	24	Tegning 6b · Fremrykninger	52
Bilag IV-arter, herunder flagermus	24	Tegning 7a · Byrum.....	53
		Tegning 7b · Beplantning.....	54
		Hvad er en lokalplan	55
		Praktiske oplysninger	Bagsiden



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

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål

Denne lokalplan afløser lokalplan 190 Hamlets Gård fra 1991 for området afgrænset af Tagensvej, Baldersgade, Nannasgade og Hamletsgade.

En af lokalplanområdets grundejere ønsker at bevare eksisterende bevaringsværdige fabriksbebyggelse, at om- og tilbygge erhvervsbygninger samt opføre ca. 15.200 m² ny tilpasset bebyggelse med serviceerhverv, hovedparten som randbebyggelse mod Nannasgade og Hamletsgade. Grundejeren ønsker endvidere at samle den overvejende del af områdets parkering i en parkeringskælder, så der kan indrettes nye grønne byrum.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammer for udvikling af området med en blanding af nye og eksisterende bygninger, så de eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske bevaringsværdier styrkes samt at sikre områdets bevaringsværdige erhvervs- og boligbygninger. Formålet er endvidere at skabe forbindelser internt i området og til omgivelserne, og derved styrke sammenhængen mellem kulturmiljøet og omgivelserne. Endelig er formålet at bevare så mange af de værdifulde træer som muligt.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger på ydre Nørrebro mellem Tagensvej, Baldersgade, Nannasgade og Hamletsgade. Mod vest og nord ligger områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt Skjolds Plads Metrostation. Mod øst og syd ligger ældre karrébebyggelse. Mod sydøst ligger Balders Plads som det nærmeste grønne område og åndehul i det tætbebyggede kvarter. Mod syd, på den anden side af Nannasgade, ligger Kingos Kirke samt kirkens menighedshus.

Lokalplanområdet rummer Holger Petersens Tekstilfabriks bygninger - en af de få bevarede store tekstilfabrikker, der blev opført i København i 1880'erne. Fabrikken blev stiftet i 1868 på Store Kongensgade og udflyttet til Tagensvej i 1883. I 1885 blev der opført arbejderboliger samt fælleslokaler som spisesal og børnehaven. Produktionen blev indstillet i 1966, og fabriksbygningerne rummer i dag en række kreative virksomheder.

Farveribygningen er en af de ældste bevarede shedtagsbygninger i Danmark. Den er opført som en enkel økonomibygning uden unødvendige udsmykninger, men rummer alligevel arkitektoniske kvaliteter. Derudover omfatter anlægget en toetages lager- og kontorbygning i gule sten med skifertag. Indgangspartiet markeres af den let fremspringende portbygning. I forlængelse af lager- og kontorbygningen er en lagerbygning med mansardtag i tre etager blevet opført. Anlægget omfatter desuden en væveribygning og en spinderibygning med shedtage. Spinderibygningen er placeret ud mod Hamletsgade og har forskellige dekorationer i murværket.

Kontorbygningen, shedtagsbygningerne og arbejderboligerne er samlet på et geografisk lille område, hvor fabrikken dannede ramme om arbejds- og fritidsliv og produktion. Det almindelige vejnet var den vigtigste infrastruktur. De tidligere arbejderboliger rummer også i dag beboelse.

Derudover rummer lokalplanområdet randbebyggelse med beboelse.

Egenart

Lokalplanområdet ligger på Nørrebro i overgangen mellem karréby og mere ustruktureret blandet by. Karrébebyggelserne er generelt kendetegnet ved at bestå af homogene og ofte bevaringsværdige bebyggelser, mens den blandede bebyggelse er kendetegnet ved at være forskelligartet i udtryk og kvalitet, ligesom en del består af nyere bebyggelse.

I området ligger Holger Petersens Tekstilfabrik som en enklave for sig selv - lukket mod Hamletsgade, åben og ustruktureret mod Nannasgade. Der er tale om et velbevaret industrimiljø opført i en nøgtern og solid byggestil domineret af flade bygninger med shedtage.

Balders Plads er nærmeste grønne område og åndehul i det tætbebyggede kvarter. Baldersgade karakteriseres mod vest af en facaderække med huse i 5 etager opført i 1880'erne. Sammen med en træække mod øst, granitbelægninger, Balders Plads med opholdsmuligheder og en legeplads danner bebyggelsen et område med en fin, stilfærdig bymæssighed, der er en stor kvalitet for nærområdet.

Tagensvej og i mindre grad Mimersgade udgør barrierer, som adskiller området fra den øvrige by.



Lokalplanområdets placering i bydelen.

Nannasgade fremstår som en bymæssig gade afsluttet af Kingos Kirke ud for Holger Petersens Tekstilfabriks arealer. Der er et kig til kirken fra området. Kirkens og menighedshusets tårne er landemærker i området. Fra Nannasgade er der desuden også kig til Nørrebrohallen.

Mobilitet

Lokalplanområdet er omkranset af Tagensvej, Hamletsgade, Nannasgade og Baldersgade. Der er således let adgang til nogle af byens hovedtrafikårer for privat biltrafik.

Nybyggeriet i lokalplanen ligger inden for 325 m af Skjolds Plads Metrostation, samt inden for 600 m af Nørrebro S-togstation, og på Tagensvej og Nørrebrogade kører busser. Området er således godt betjent med kollektiv trafik.

Området ligger tæt på Nørrebro-ruten, samt tæt på supercykelstien på Nørrebrogade og på den kommende supercykelsti på Tagensvej. Området ligger således godt i forhold til cykelinfrastruktur.

Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Hamletsvej set mod Tagensvej og Skjolds Plads Metrostation.



Nannasgade set mod Baldersgade.



Nannasgade og Kingos Kirke set fra lokalplanområdet.



Baldersgade set fra Nannasgade.



Balders Plads.



Baldersgade set fra Tagensvej.

Lokalplanens indhold

Indledning

Denne lokalplan sikrer bevaringsværdige fabriks- og boligbebyggelser og giver mulighed for at opføre ca. 15.200 m² nybyggeri til blandet bolig og serviceerhverv, hovedparten som randbebyggelse, men også som videreførelse af bebyggelse langs en offentlig tilgængelig forbindelse fra Tagensvej til Nannasgade. Vej- og stiforbindelsen er en videreførelse af den stikvej fra Tagensvej som i dag ender blindt centralt i området.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 185, mens det samlede bruttoetageareal i område I ikke må overstige 33.900 m². Efter en udbygning af området vil bebyggelsesprocenten for område I være knap 160.

Parkering etableres i parkeringskælder, som skal samle ejendommens parkering, hvilket giver mulighed for at etablere mere grøn beplantning samt opholdsmuligheder i områdets byrum. Lokalplanen sikrer, at en stor del af områdets træer bevares.

Anvendelse

Området fastlægges til blandet bolig og serviceerhverv. Boligandelen fastlægges til mindst 30 % af områdets samlede etageareal. Der kan indrettes udadvendte serviceerhverv såsom restauranter og caféer i stueetagerne, og der er mulighed for indretning af detailhandel langs Tagensvej. Lokalplanen ændrer således ikke ved den allerede bestående anvendelse af området til blandet bolig og serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Området vil blive betjent af en adgangsvej fra Nannasgade, der leder til nedkørslen til områdets parkeringskælder, samt til renovationsafhentning for den sydlige del af området. For den nordlige del af området vil renovation blive afhentet via forbindelsen gennem området fra Tagensvej til Nannasgade, som spærres med oplukkelige pullerter for at hindre gennemkørende biltrafik. Forbindelsen vil derudover være åben for bløde trafikanter i området.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Mod Tagensvej muliggør lokalplanen butikker til daglig- og udvalgsvarer med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1.100 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.100 m². Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m².

Butikkerne vil være med til at fastholde det byliv, som findes omkring Tagensvej i dag.

I dag er der 1.060 m² detailhandel i lokalplanområdet. Lokalplanen giver således kun mulighed for at øge arealet til butiksformål minimalt og vurderes derfor ikke at give en mærkbar stigning af trafikken i området. Butikkerne vil desuden primært betjene nærområdet, hvor størstedelen af transporten forventes at ske som cyklende og fodgængertrafik.

Etablering af en offentlig tilgængelig passagemulighed for fodgængere og cyklister fra Nannasgade til Tagensvej samt indretning af udearealerne med grønne opholdsarealer vil påvirke bymiljøet positivt. Parkering indrettes primært i kælder.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m ²
Kollegie- og ungdoms- boliger:	1 plads pr. 857 m ²
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m ² , undtagen areal til idræts- haller og madskoler
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m ²
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 214 m ²
Kontorer:	1 plads pr. 214 m ²
Butikker:	1 plads pr. 143 m ²

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Grundskoler:	1 pr. 2 elever og ansatte
Daginstitutioner:	2,5
Erhverv:	3
Butikker:	4
Uddannelsesinstitutioner:	1 pr. 2 studerende og ansatte

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Metroservitutter

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

Linjeføringen for Cityringen

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringen og afgrænsningen til Sydhavnen. Af tegning 5b fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

For de underjordiske anlæg vil servitutterne blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

For de overjordiske anlæg vil servituten blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre og beplantning.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at disse i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servitutens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servituten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.

Bebyggelsens placering og udformning

Der kan etableres 15.200 m² nybyggeri i område I.

Til færdiggørelse af karréen med randbebyggelse kan der opføres ny randbebyggelse i 5 etager mod Nannasgade og Hamletsgade. Der tilføres to yderligere etager til eksisterende bygning langs Hamletsgade i overgangen til de eksisterende og lavere shedtagsbygninger som bevares. En længebygning i 3 etager internt i området medvirker til at indramme og understrege det centrale strøg gennem området.

Derudover tilføres én etage til eksisterende bygninger internt i området. Lokalplanen giver mulighed for, at 3., 4. og 5. etage på hjørnet af Hamletsgade og Nannasgade opføres ud over eksisterende vejlinje mod hjørnet af Hamletsgade og Nannasgade.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om opdeling af facader samt tilbagebetrækning af enkelte facader i stueetageniveau. Ved tilbagebetrækninger af de to øverste etager i en bygning eller ved skrånende facade i de to øverste etager sikrer lokalplanen en skalamæssig tilpasning af de nye bygninger mod Hamletsgade og Nannasgade. Det giver samtidig en klart markeret gesims som pendant til nabo-bebyggelsernes taghøjde.

For at skabe sammenhæng i området opføres randbebyggelsen langs Hamletsgade og Nannasgade med en base, hvor facaden på de nederste en til to etager udføres i tegl. Basen i tegl viderefører temaet fra de eksisterende shedtagsbygninger med den lange murede facade langs Hamletsgade. Facaden på de øverste 3 til 4 etager udføres i metal – ligesom de to nye etager ovenpå den eksisterende bygning langs Hamletsgade. Bygningen langs Nannasgade, som afslutter boligbebyggelsen langs Baldersgade, samt den nye bygning internt i området tilpasses materialemæssigt til de nærmeste eksisterende bygninger og opføres som murede bygninger i tegl.

Byggeriet har flade tage, som kan anvendes til grønne tage.

Lokalplanen fastlægger en række af eksisterende bygninger som bevaringsværdige, hvilket betyder, at ændringer af bygningerne vil forudsætte en dispensation. Det gælder fx, hvis der fremkommer ønsker om at omdanne tagetagen i boligbebyggelsen langs Baldersgade. Dette vil forudsætte en dispensation fra lokalplanen. En undtagelse er dog, at lokalplanen muliggør etablering af nye vinduer i den eksisterende bygning på Hamletsgade 9/Nannasgade 28A foruden mulighed for at fjerne brystninger ved vindueshuller i stueetagen.

Lokalplanen fastlægger desuden, at hvis en eller flere af de fredede bygninger i området ændrer status, så de ikke længere er fredede, vil det alligevel ikke være tilladt at ændre, ombygge eller nedrive bygningen.

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

Byrum

I området fra Tagensvej til Nannasgade fastlægges fire byrum (byrum A1, A2, B og C) med fokus på at skabe en offentlig tilgængelig forbindelse fra Tagensvej til Nannasgade, at styrke den grønne karakter i området med øget beplantning samt at skabe nye attraktive opholdssteder for byggeriets og områdets brugere.

Mod Nannasgade og Hamletsgade fastlægges to byrum (byrum D og E) med bede med beplantning, og ved Hamletsgade fastlægges tillige opholdsmulighed med bænke.

Cykelparkering på terræn er indpasset i området og koncentrerer i grupper i tilknytning til nybyggeriet.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der er 56 træer i lokalplanområdet, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Projektet forudsætter, at 27 træer fældes. 29 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 106 nye træer. Træerne er især koncentreret omkring den offentligt tilgængelige forbindelse fra Tagensvej til Nannasgade. Der stilles desuden krav til andelen af bede med beplantning, så området vil opleves som en grøn oase i byen.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

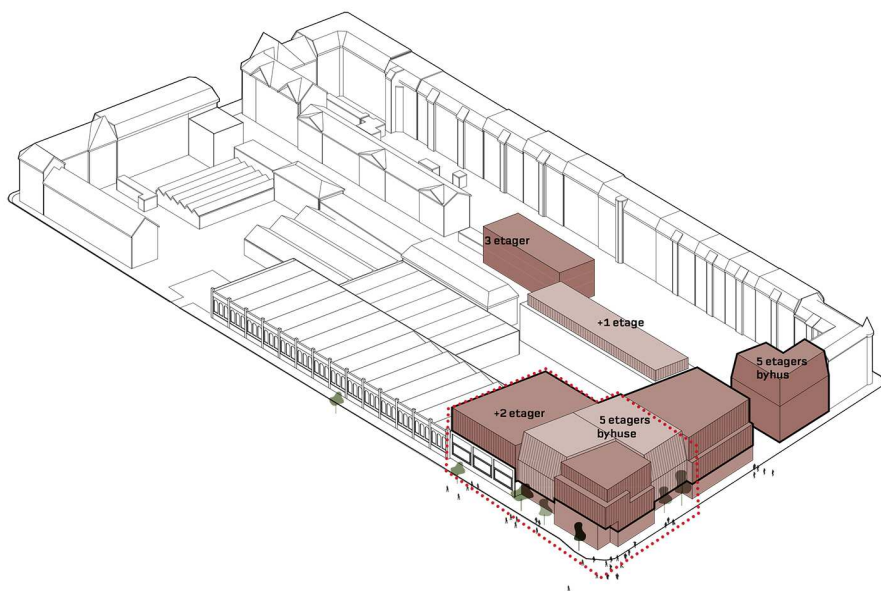
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen 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 etableres kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men kan efter nærmere vurdering nedsættes til 25 %.

Butikker tillades i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser om detailhandel.

I randbebyggelse i det udpegede bydelscenter Tagensvej skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.
Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.



Visualisering, der viser et eksempel på opstalten mod Nannasgade. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.



Visualisering, der viser et eksempel på opstalten mod Hamletsgade. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeriet set mod hjørnet af Hamletsgade og Nannasgade. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

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. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændringer).

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. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændringer).

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

Lokalplanen muliggør opførelse af ca. 15.200 m² som om- og tilbygning samt nybyggeri. Det samlede etageareal i lokalplanområdet bliver herefter ca. 49.300 m². Der fastsættes bestemmelser, der sikrer bevaringsværdige bygninger og værdifulde træer. Områdets ubebyggede arealer forbedres, herunder offentligt tilgængelige arealer og forbindelser gennem området. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Nannasgade, Hamletsgade og Tagensvej. Støjniveauet er op til 58-63 dB på dele af friarealet, op til 63-68 dB på dele af facaderne langs Hamletsgade, op til 68-73 dB på dele af friarealet og op til 73-78 dB på dele af facaderne langs Tagensvej, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger daginstitutioner, grundskoler og hospitaler og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

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

Bæredygtighed

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- flade tage skal etableres som grønne tage,
- minimum 25 % af de ubebyggede arealer skal være bede med beplantning,
- eksisterende bygninger bevares,
- der skal etableres regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde i de efterfølgende byggerier, at

- anvende genbrugsmaterialer herunder genbrugstegl til teglfacader i videst muligt omfang,
- prioritere anvendelsen af genbrugsmaterialer samt langtidsholdbare materialer,
- opstille ladestander til elbiler,
- indrette etagerne således, at kontor- og værkstedsarealer kan opdeles i mindre lejemål samt at placere tekniske kerner og installationer, så byggeriet kan huse alternative funktioner.

Den kystnære del af byzonen

Dele af området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Fredninger

Bygningerne Tagensvej nr. 85 C-F på ejendommen matr.nr. 2532 Udenbys Klædebo Kvarter, København samt bygningen Tagensvej 83 B-F på ejendommen matr.nr. 1743 Udenbys Klædebo Kvarter, København er fredede og fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen.

På tegningen er angivet fredede bygninger.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningen på ejendommene matr.nr. 1743 Udenbys Klædebo Kvarter, København Tagensvej nr. 81, 83A-83F, matr.nr. 2532 Udenbys Klædebo Kvarter, København Tagensvej nr. 85, matr.nr. 3344 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 71, matr.nr. 3431 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 69, matr.nr. 4332 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 67, matr.nr. 3670 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 53 og matr.nr. 3671 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 51/Nannasgade 24 er SAVE-registreret med værdien 3. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og bygningerne fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

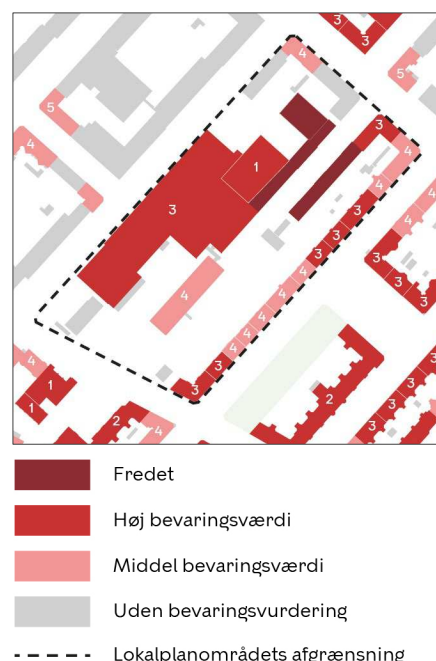
Bygningen på ejendommene matr.nr. 2532 Udenbys Klædebo Kvarter, København Nannasgade 28, matr.nr. 3030 Udenbys Klædebo Kvarter, København Tagensvej 79/Baldersgade 77, matr.nr. 3031 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 75, matr.nr. 3846 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 65, matr.nr. 3852 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 61-63, matr.nr. 3706 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 59, matr.nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 57 og matr.nr. 3669 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 55 er SAVE-registreret med værdien 4. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og bygningerne fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Lokalplanen muliggør tilbygning og særlige ændringer på den bevaringsværdige bygning på Hamletsgade 9/Nannasgade 28A foruden tilbygning på den bevaringsværdige bygning på Nannasgade 28 - alle på matr.nr. 2532 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Derudover må de bevaringsværdige bygninger ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.

Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er:

- **Tagensvej 83B-83F**
Arbejderboliger opført i 1885 af arkitekt Carl Thonning. Bygningerne er opført som en lang bebyggelse udformet som en samlet og helstøbt komposition og facade. Udført i samme materialer med gule sten og skiffertag som de overfor liggende bygninger, med hvem de udgør et helstøbt miljø. Bebyggelsen er fredet, har en bevaringsværdi (SAVE) 3 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.



SAVE-kort.



Tagensvej 83B-83F.

- **Tagensvej 85**

Bebyggelsen på Tagensvej 85 består af flere sammenbyggede bygninger, der har forskellige bevaringsværdier og kendetegn:

Farveribygningen er opført i 1883 med Johan Schrøder som arkitekt. Bebyggelsen er opført som en fladebygning for produktion i ét plan og med shedtage – en af de ældst bevarede af slagsen i Danmark. Bebyggelsens facade fremstår med store støbejernsvinduer og branddøre og med den karakteristiske takkede shedtagsprofil i gavl. Bebyggelsen er fredet, har en bevaringsværdi (SAVE) 1 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

Væveribygningen er opført samtidigt og med samme udformning som Farveribygningen, men blev i 1923 ombygget til sammenstillemede saddeltage med en karakterfuld facade med tre ens gavle med udsmykninger og murede detaljer. Bebyggelsen er fredet, har en bevaringsværdi (SAVE) 1 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

Kontorbygningen er opført i 1885-97 i to etager i gule sten og med skiffertag udformet som en lang symmetrisk og monumental facade omkring et fremhævet midterparti i en historicistisk arkitektur med mange murede detaljer. Bygningen danner sammen med de overforliggende arbejderboliger, der er udført i samme skala og materialitet (gule sten og skiffertag), et samlet miljø. Bebyggelsen er fredet, har en bevaringsværdi (SAVE) 2 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

Fabriksbygningen er opført i to-tre etager med mansardtag. Bygningen har en rigt udsmykket facade med murede bånd og friser og med store støbejernsvinduer. Bebyggelsen har en bevaringsværdi (SAVE) 3 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

- **Hamletsgade 9/Nannasgade 28A**

Spinderibygning I er opført som fladebygning i ét plan med shedtag. Bebyggelsen er opført til spinderi i 1905 med en høj mur i nationalromantisk stil langs Hamletsgade, der dækker shedtagsprofilen og skaber en langstrakt facade med taktfaste murblændinger i et arkadeagtigt motiv med mange murede detaljer. Bebyggelsen har en bevaringsværdi (SAVE) 3 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

Spinderibygning II er opført omkring 1951 som en udvidelse af spinderiet langs Hamletsgade. Bebyggelsen er udført med ekstra shedtagssektioner som en fortsættelse af den eksisterende facade – dog i en mere moderne stil. Bebyggelsen har en bevaringsværdi (SAVE) 3 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.



Tagensvej 85 – Farveribygningen.



Tagensvej 85 – Væveribygningen.



Tagensvej 85 – Kontorbygningen.



Tagensvej 85 – Fabriksbygningen.



Tagensvej 85 – Spinderibygning I.



Tagensvej 85 – Spinderibygning II.

- **Tagensvej 81-83A**

En tidstypisk bygning fra 1914 præget af den sene nationalromantiske stil og nybarokken med karakteristiske og karaktergivende karnapper, firefagsvinduer og gavle og originale detaljer såsom sølbænke af glaserede grønne tegl. Bebyggelsen har en bevaringsværdi (SAVE) 3 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

- **Nannasgade 24, Baldersgade 51-77 og Tagensvej 79**

En ensartet husrække af tidstypiske og velbevarede enkeltbygninger i samme skala og omtrent samme gesimshøjde fra starten af 1900-tallet, der tilsammen skaber en helhed. Bebyggelsen er præget af tidens nationalromantiske stil med københavner tage. Sammen med den modsatte side af Baldersgade og Balders Plads danner facaderækken et helstøbt og velbevaret bymiljø fra 1900-tallets første årti. Nannasgade 24 og Baldersgade 51-53 og 67-73 har en bevaringsværdi (SAVE) 3, Baldersgade 55-65 og 75-77 samt Tagensvej 79 har en bevaringsværdi (SAVE) 4, og Baldersgade 51-53 og 67-73 er udpeget som bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2019.

- **Nannasgade 28**

Opført i 1966 som en udvidelse af administrationen som en velproportioneret, modernistisk længebygning med samme orientering og skala som arbejderboligerne og kontorbygningen. Bebyggelsen er gennemarbejdet med detaljer og en stramhed og nøgternhed i udtrykket, der passer til de ældre industribygninger i kulturmiljøet som helhed. Bebyggelsen har en bevaringsværdi (SAVE) 4 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.



Tagensvej 81-83A.



Baldersgade.






Nannasgade 28.

Kulturmiljø

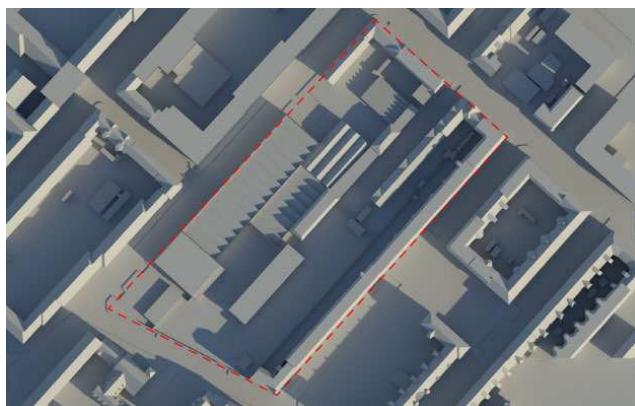
Område I og II i lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares.



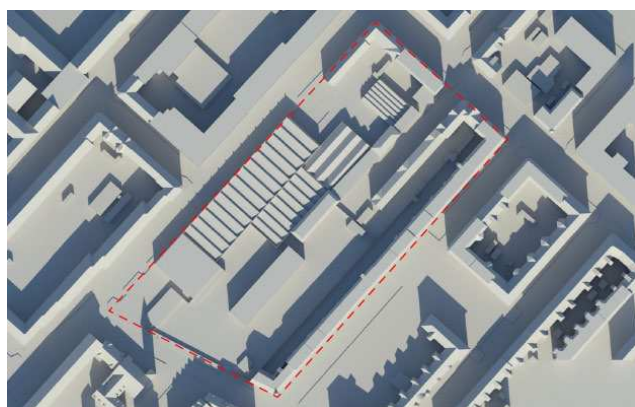
-  Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Kommuneplan 2019
-  Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2019
-  Lokalplanområdets afgrænsning

Bevaringsværdig bebyggelse samt kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2019.

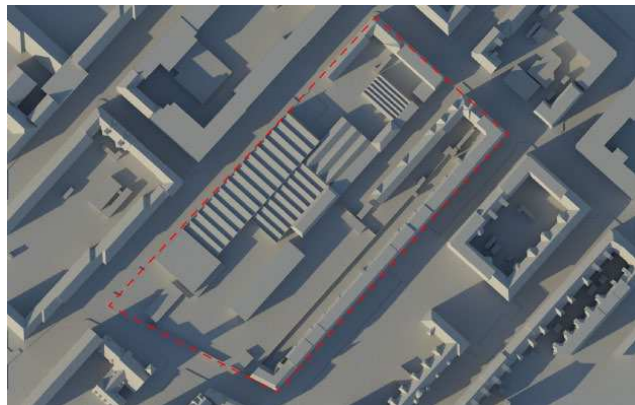
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00

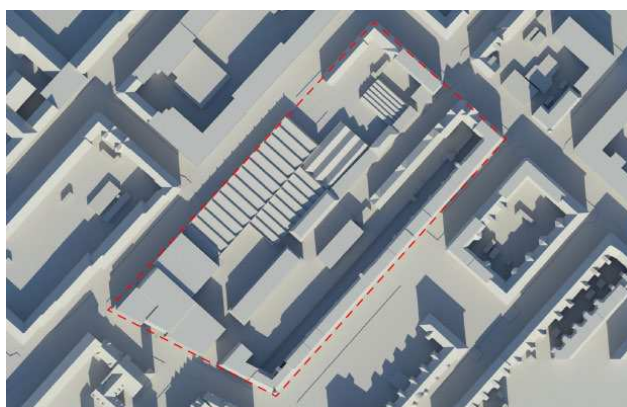


21. marts kl. 16.00

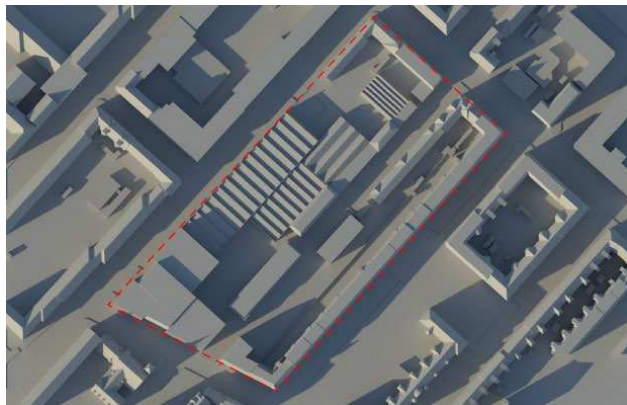
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

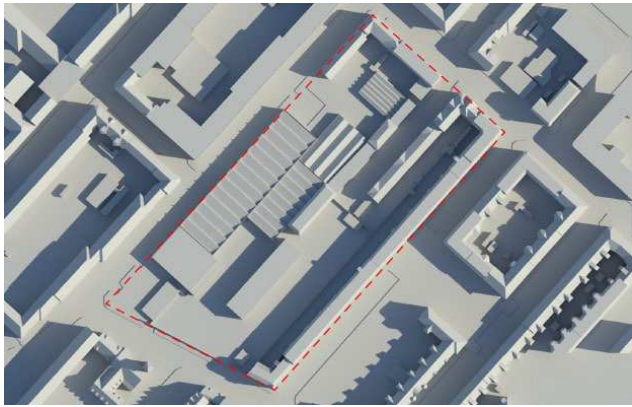
Illustrationer: Holscher Nordberg
Architecture and Planning.

Skyggediagrammer

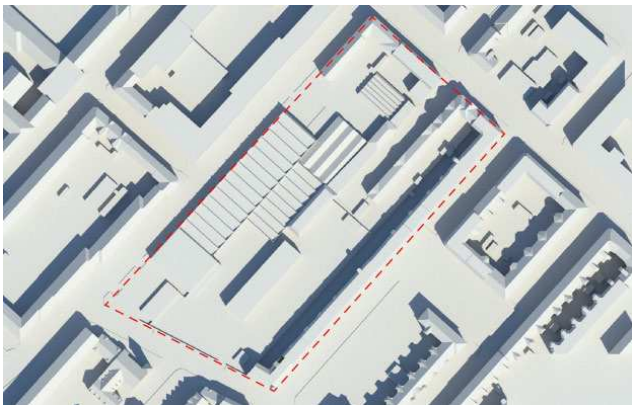
Skyggediagrammerne viser, at der om morgenen ved jævndøgn, 21. marts kl. 9.00, vil være skygge i det meste af området. Ved sommarsolhverv den 21. juni kl. 9.00 vil der være delvist sol i det centrale byrum og som i dag i gårdrummene i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Det centrale byrum får sol kl. 12 ved jævndøgn og kl. 12 til 16 ved sommarsolhverv.

Skygge fra nybyggeri i området påvirker Hamletsgade morgen og middag. Skygge fra nybyggeriet påvirker desuden bebyggelse på modstående side af Hamletsgade i morgen- og formiddagstimerne, hvilket ses på skyggediagrammer både ved jævndøgn og sommarsolhverv kl. 9.00. Derudover vil der være skygge fra nybyggeriet på dele af Baldersgade-bebyggelsens gårdarealer ved jævndøgn kl. 16 og sommarsolhverv kl. 19 samt skyggepåvirkning på dele af bebyggelserne langs Baldersgade.

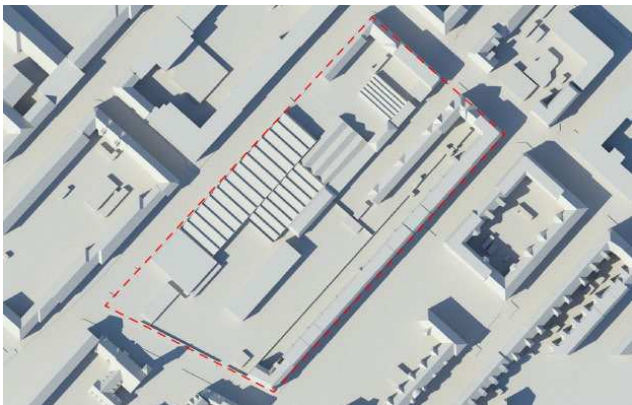
Eksisterende forhold



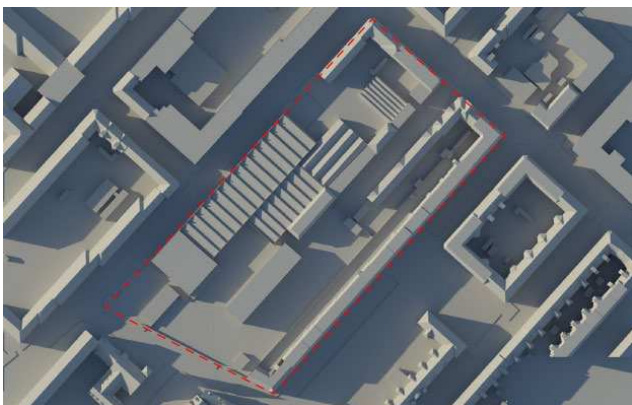
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

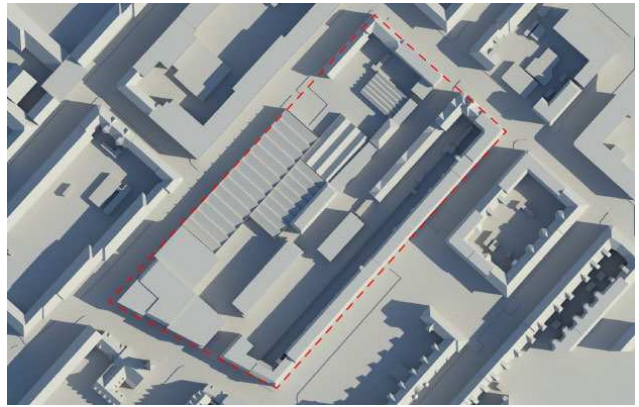


21. juni kl. 16.00

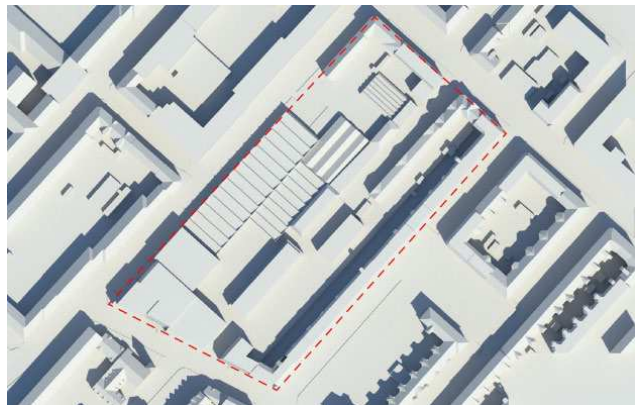


21. juni kl. 19.00

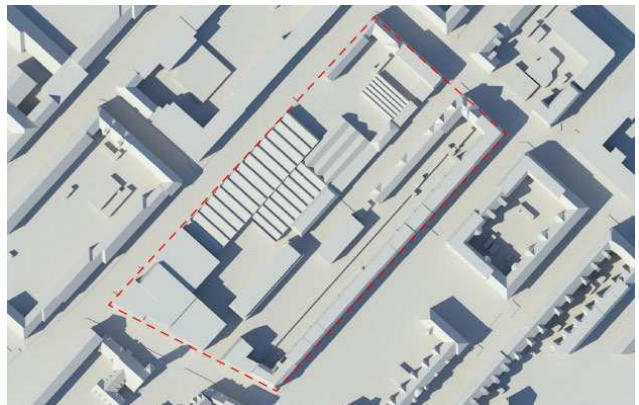
Muliggjort med lokalplanen



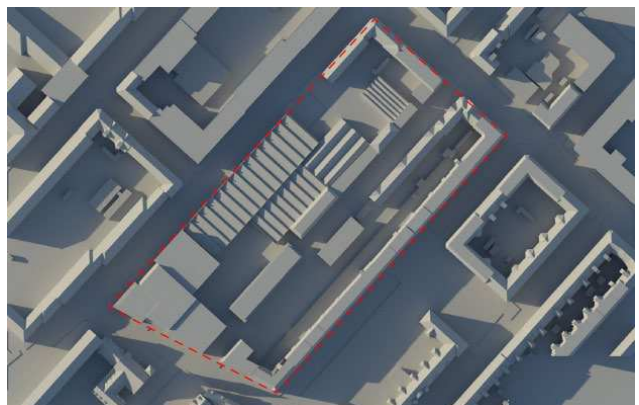
21. juni kl. 9.00



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 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.

Detailhandel

I området må der være et butiksareal på 1.100 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 2.000 m², og butikker til udvalgsvarer må være 1.000 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 185.

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 Nørrebro skal være en grøn bydel, hvor de grønne områder bevares og nye skabes, samt at Nørrebro skal have sammenhængende og attraktive byrum. Lokaludvalget ønsker, at det lokale handelsliv og arbejdsmarked skal stå stærkt samt tiltrække flere erhvervsdrivende til Nørrebro for derigennem at skabe flere praktik- og lærepladser til lokale unge. Derudover har lokaludvalget ambition om mindre støj- og luftforurening, samt at flere benytter cyklen som deres primære transportmiddel.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 190 Hamlets Gård

Formålet med lokalplanen er at

- muliggøre en samlet fornyelse af karréen nord for Nannasgade som et blandet bolig- og erhvervsområde, således at boligetagearealet ved en fuldstændig fornyelse af karréens bebyggelse, vil blive af størrelsesordenen 2/3 af karréens samlede etageareal.
- sikre, at ny bebyggelse i princippet opføres som sluttet bebyggelse.
- medvirke til, at Tagensvej opretholdes som lokalcenter ved at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv og liberale erhverv.
- samt at fastholde den del af lokalplanområdet, som ligger syd for Nannasgade til boligformål.



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

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Orange	Bydelscenter
- - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019.

Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene i denne del af lokalplanområdet forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Lokalplan 76 Titangade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervs-, bolig- og offentlige formål. Der er efterfølgende udarbejdet fem tillæg til lokalplanen. Tillæg 1 muliggør opførelse af en børneinstitution. Tillæg 2 muliggør opførelse af et kollegiebyggeri. Tillæg 3 ophæver tillæg 2, således, at der fastsættes bestemmelser for et større område som helhed, der fastlægges mulighed for anvendelse til offentlige formål som undervisning og forskning og lignende samt kollegieboliger og gæsteboliger, m.v. Tillæg 4 muliggør opførelse af ungdomsboliger fordelt på to grunde. Tillæg 5 gør det muligt at anvende en eksisterende ejendom til kulturelle formål, herunder undervisning, ungdomsklub og moské.

Lokalplan 486 Skjolds Plads Metrostationsplads

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en metrostationsplads for et vigtigt trafikalt knudepunkt i forbindelse med Cityringen. Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til vej samt adgangs- og opholdsareal for metrostationen. Der fastlægges en indretning af pladsen samt offentlige stier og passager i samspil med de tilgrænsende områder omkring Haraldsgade, Sigurdsgade og Fafnersgade.

Lokalplanerne kan ses på 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

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. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at anvende genbrugsmaterialer og langtidsholdbare materialer. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om grønne tage og regnbæde. Herudover ønsker bygherre, at der gøres plads til ladestandere til elbiler.

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.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer 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.



— Gældende lokalplaner
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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

- Kommunens 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

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

Spildevandsplan

Kloakering

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 hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

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

På stikvejen ved Tagensvej 83-85 er der planlagt en grøn vej. Bebyggelse og terrænderinger må ikke være til hinder for etablering af de grønne veje.

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 magasineres eller ledes ud af lokalplanområdet.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Hamletsgade, Nannasgade og Baldersgade vil der blive etableret grønne veje. De grønne veje er planlagt udført i 2024-2028.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af de grønne veje.

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/

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. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. 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

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet huser flere matrikler, som er kortlagt efter jordforureningsloven. Ved kortlægning på vidensniveau 1 (V1) kortlægges der pga. viden om tidligere aktiviteter, som kan have medført forurening af jord og/eller grundvand. Ved kortlægninger på vidensniveau 2 (V2) kortlægges der pga. konstateret forurening.

Matr. 2532 består primært af et V1-kortlagt areal, der skyldes de tidligere aktiviteter på Holger Petersens Tekstilfabrik med uldspinderi og båndfabrikation. Det ene af de to V2-kortlagte arealer er et areal, hvor der tidligere har været servicestation med tankanlæg. I dag er der autoværksted. I forbindelse med en oprydning efter den tidligere servicestation blev der efterladt restforurening med kulbrinter. Det sidste areal er V2-kortlagt pga. tidligere konstateret forurening i forbindelse med en miljøundersøgelse.

Matr. 6020 og 167d er begge delvist V2-kortlagt pga. konstateret forurening med oliestoffer, PAH samt chlorerede opløsningsmidler samt nedbrydningsprodukter. Forureningen skyldes formentligt, at der har været autoværksted og garager.

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

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.
Kontakt: 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

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.

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 leveduligheder 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 kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

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 boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og 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 samt ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) 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

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 167d, 1743, del af 2532, 3030, 3031, 3344, 3431, 3432, 3668, 3669, 3670, 3671, 3706, 3846, 3852 samt 6020 Udenbys Klædebo Kvarter, København og alle parceller, der efter den 19. april 2021 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i områderne I, II og III

Boliger og serviceerhverv

Området fastlægges til helårsboliger 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.

Stueetagen (1. etage) mod Tagensvej skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

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. Boligandel

Boligandelen skal samlet i områderne I og III udgøre mellem 30 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for matriklerne under ét.

Boligandelen skal i område II udgøre mellem 40 og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét under forudsætning af, at boligandelen fortsat overholdes.

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov, som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennem- snit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivi- teter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Ved ombygning af eksisterende bygninger, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel, kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige byg- nings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kra- vene.

Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af brut- toetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydeligforurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

For stueetager (1. etager) mod Tagensvej vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1.100 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 1.060 m² pr. 26.03.2021.

Stk. 8. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage) og kælderetage

For stueetager (1. etager) og kælderetager med en loftshøjde placeret mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), vist på tegning 2a, gælder, at de skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 9. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Hamletsgade, Tagensvej, Baldersgade og Nannasgade opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af lokalgader og stier, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Der må ikke etableres gennemkørsel gennem lokalplanområdet for biltrafik mellem Tagensvej og Nannasgade. Undtaget herfor er køretøjer til renovation og brand.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 3. Fastlæggelse af vej

Vejtype a fastlægges i en bredde af 11,7 m med kørespor på min. 6 m og fortov på min. 2 m i begge sider med træbeplantning/pantebede i én eller begge sider, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype b fastlægges i en bredde af 9,4 m med kørespor på min. 6 m og fortov på min. 2,5 m i den ene side, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 4. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

De på tegning 3a viste arealer, der er anført som vejareal, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

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

Stk. 6. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 7. 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.

Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

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. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bilparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m²

Kollegie- og ungdoms-
boliger: 1 plads pr. 857 m²

Grundskoler: 1 plads pr. 607 m², undtagen areal til idræts-
haller og madskoler

Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m²

Plejecentre og
plejeboliger: 1 plads pr. 714 m²

Erhverv: 1 plads pr. 214 m²

Kontorer: 1 plads pr. 214 m²

Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højest 8 % af parkeringsdækningen for område I må indrettes på terræn. Bilparkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger: 4 pladser
(mindst 50% skal være overdækket)

Ungdomsboliger: 4 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte
(mindst 50 % skal være overdækket)

Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelses- institutioner:	1 plads pr. 2 studerende og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

Boliger, ungdoms-
boliger, erhverv og
butikker: 1 plads pr. 500 m²

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250

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.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 5 og 25 cykler pr. gruppe.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte matrikel.

I område I må det samlede bruttoetageareal ikke overstige 33.900 m².

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tilbagerykkede stueetager (1. etager), kan etableres udover bebyggelsesprocenten.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads/ park, idrætsanlæg m.v., kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Kommentar

Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

Bebyggelse i område II forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5b.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5b viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m inklusive sokkel.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til service-ring af elevatorer. Solenergianlæg og nødvendig teknik skal placeres minimum 3 m inde på taget målt fra facaden.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.
- b) Undtaget er bygninger inden for byggefelterne A-G, hvor husdybden må være over 18 m for erhverv.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Derudover må der opføres to fritliggende bygninger til affaldshåndtering i én etage på maksimalt henholdsvis 85 m² og 30 m².

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i bruttoetagearealet, jf. Bygningsreglementet.

Mindre bygninger skal placeres som vist på tegning 5b.

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) På tegning 5a er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

Der kan dog mod gårdsiden opføres en tilbygning B i forbindelse med den bevaringsværdige bygning A på matr.nr. 2532 som vist på tegning 5b og i overensstemmelse med § 7, stk. 1, pkt. m, n, o, t

og u. Der kan endvidere opføres to nye etager på den bevaringsværdige bygning A på matr.nr. 2532, som vist på tegning 5a og 5b og i overensstemmelse med § 7, stk. 1, pkt. m, n, r og t, og bygningen kan ombygges i overensstemmelse med § 7, stk. 1, pkt. r.

På den bevaringsværdige bygning H på matr.nr. 2532 kan der opføres en ny etage i overensstemmelse med § 7, stk. 1, pkt. m, n, s og t.

Den bevaringsværdige bygning J på matr.nr. 2532 kan ombygges i overensstemmelse med § 7, stk. 1t.

- 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) Hvis den på tegning 5a viste fredede bebyggelse ændrer status, så den ikke længere er fredet, må den ikke ændres, ombygges eller nedrives. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsen ændres, ombygges eller nedrives.

- d) 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.

- e) 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

- a) Materialerne skal være metal, tegl, blank mur. Desuden må 10 % af facaden bestå af detaljering i synlig beton eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Portlåger skal være i metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.
- c) Farverne skal være rødbrun, brun, mørk gul, mørk sand eller sort.

- d) For facader markeret med facade a på tegning 6a skal de øverste 2 etager udformes med skrå facade med en hældning på maks. 80 grader samt med en tilbagetrækning af facadetoppen på mindst 2 m i forhold til underliggende facadeflugt.
- e) For facader markeret med facade b på tegning 6a skal de to øverste etager udformes med en tilbagetrækning på mindst 1,5 m og maksimalt 1,8 m.
- f) For facader markeret med facade c på tegning 6a skal den øverste etage udformes med en tilbagetrækning på mindst 1,5 m og maksimalt 1,8 m.
- g) For facader markeret med facade d på tegning 6a skal den øverste etage udformes med en tilbagetrækning på minimum 2,3 m.
- h) For facader markeret med facade e på tegning 6a skal stueetagens facade (nederste etages facade) udføres med en tilbagetrækning på mindst 2 m.
- i) For facader markeret med fremrykning a på tegning 6b skal øverste etage mod Hamletsgade udføres med en fremrykning på højst 1,7 m.
- j) For facader markeret med fremrykning b på tegning 6b skal etage 3 og 4 mod Nannasgade udføres med en fremrykning på højst 2,55 m
- k) For facader markeret med fremrykning c på tegning 6b skal etage 3 og 4 mod Hamletsgade udføres med en fremrykning på højst 4 m.
- l) For facader markeret med fremrykning d på tegning 6b skal øverste etage mod Nannasgade udføres med en fremrykning på minimum 0,75 og højst 1,05 m.
- m) Etage 3-4 i bygning A og B, etage 2-5 i bygning C, D, E og F, etage 4 i bygning H skal have facader i metal. Undtaget herfra er etage 2 i bygning D, der mod Hamletsgade skal have facade i tegl samt mod Nannasgade, hvor facaden skal være i tegl ved hjørnet Hamletsgade og Nannasgade.
- n) Facaderne i metal skal have fremtrædende vertikale opdelinger med en maksimal afstand på 1,3 m.
- o) Stueetagen (1. etage) i bygning C, D, E og F skal have facade i tegl. Stueetagen (1. etage) og etage 2 i bygning B skal have facade i tegl.
- p) Bygning G og I skal have facader i tegl. Facader skal have fremtrædende vertikale bånd i facaden med en afstand på maks. 2,7 m.
- q) Bygning I skal have facader i tegl. Facader skal have fremtrædende horisontale bånd i facaden med en afstand på maks. 3 m.
- r) Taget på bygning A, som vist på tegning 6a, kan fjernes og erstattes af op til 2 nye etager. Vinduer i stueetagen (1. etage) og 2. etage kan udskiftes. Brystninger kan fjernes ved vindueshuller i stueetagen. Der kan etableres nye vinduer. Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant.

Der kan derudover etableres en port til overkørsel til parkeringskælder som vist på tegning 3a.
- s) Taget på bygning H, som vist på tegning 6a, kan fjernes og erstattes af en ny etage.
- t) I bygning J kan vinduer i stueetagen (1. etage) udskiftes. Der kan etableres nye vinduer. Eksisterende dekorationer i murværket skal

bevares, og vinduers underkant, overkant samt sider skal indrammes af de eksisterende dekorationer i murværket. Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant.

- u) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- v) Bygninger skal have en sokkelhøjde på minimum 0,3 m målt fra terræn.
Gulvkoten skal være mellem 0,3 og 0,6 m målt fra det omgivende terræn.
- w) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Huller til vinduer og døre i facaderne skal placeres lodret over hinanden.
- b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- d) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have vandrette vinduesbånd.
- e) Langs facader mod Hamletsgade og Nannasgade, vist på tegning 6a og 6b, skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant placeret maksimalt 0,6 m målt fra terræn.
- f) Vinduer skal være i højformat, hvor højden er minimum 1,5 gange bredden.
- g) Vinduer må ikke være i plastik.
- h) Døre må ikke være i plastik.
- i) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passage-mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- j) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

Stk. 3. Tage

- a) Tage på bygningerne indenfor byggefeltene A-I, jf. tegning 5b, skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Der må ikke indrettes tagterrasser.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, pkt. c.

Stk. 4. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, 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 brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt 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:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
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 cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét under forudsætning af, at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

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

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

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

Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7b 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 byggematerialeoplagering 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 +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskel end 1 m, skal terrænregulering ske med skråninger/trapper/støttemure.

Stk. 6. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum skal placeres og indrettes, som vist på tegning 7a, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 7. Byrum

Byrum A1

Der skal være færdselsareal for kørende trafik på min. 5 m og færdselsareal for gående trafik på min. 2 m i hver side, samt 2 vendepladser, som vist på tegning 7a, og parkering, som vist på tegning 4.

Byrum A2

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a med en bredde på min. 4,5 m og belagt med tegl eller beton.

Byrum A1 og A2

Mindst 10 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Højst 90 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i:

- Op til 20 % af belægningen må være i beton
- Mindst 80 % af belægningen skal være i tegl

Terrænmure skal være i cortenstål eller tegl.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Terrænforskel mellem byrum A1 og B skal optages af en rampe for cyklister og gående samt for køretøjer til renovation og brand.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a, med en bredde på min. 4,5 m og belagt med tegl eller beton.

Byrum B

Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Højst 60 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i:

- Mindst 80 % af belægningen skal være i tegl
- Op til 20% af belægningen må være i beton

Terrænmure skal være i cortenstål eller tegl.

Terrænforskel mellem byrum A1 og B skal optages af en rampe for cyklister og gående samt for køretøjer til renovation og brand.

Der skal være mindst 6 stk. faste bænke.

Der skal være færdselsareal for kørende trafik på min. 5 m og færdselsareal for gående trafik på min. 2,5 m, samt vendeplads, som vist på tegning 7a, og parkering, som vist på tegning 4.

Byrum C

Mindst 8% af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Højst 92 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i:

- Mindst 80 % af belægningen skal være i tegl
- Op til 20% af belægningen må være i beton

Terrænmure skal være i cortenstål eller tegl.

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

Byrum D

Mindst 50% af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Højst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i:

- Natursten i form af granit
- Beton

Byrum E

Mindst 40% af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Natursten i form af granit
- Beton

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

Stk. 8. Beplantning

Der skal være beplantning som vist på tegning 7b.

Der skal plantes 106 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm. Dog skal mindst 30 træer have en stammeomkreds, når de plantes på mindst 18-20 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Mindst 34 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

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. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7b viste nye træer er plantet.

Stk. 10. Dispensation

Teknik- og Miljøforvaltningen kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

Stk. 11. Regnbede

Byrum vist på tegning 7a skal have regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I regnbede skal der være beplantning, græsser og evt. træer.

§ 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_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Boligers opholdsrum 46

- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, 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 og anden forurening 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 'Ekstern 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. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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 område I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret parkeringspladser som beskrevet i § 5 og byrum A1 som beskrevet i § 8, stk. 7.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at etableringen af fællesanlæggene udskydes tidsbegrænset.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulig-

hed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.

Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 12 Grundejerforening, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlæggenes med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 12. Grundejerforening

Stk. 1. Oprettelse af grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Stk. 2. Tidspunkt for oprettelse af grundejerforening

Grundejerforeningen skal være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3. Grundejerforeninger for delområder

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter delområder.

Stk. 4. Grundejerforeningens opgaver

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i §§ 5 og 8, stk. 7 fastlagte fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

Stk. 5. Godkendelse af vedtægter

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 13. 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.

§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For matr.nr. 167d, 1743, del af 2532, 3030, 3031, 3344, 3431, 3432, 3668, 3669, 3670, 3671, 3706, 3846, 3852 samt 6020 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ophæves lokalplan 190 Hamlets Gård bekendtgjort den 26. juli 1991.

Kommentarer af generel karakter

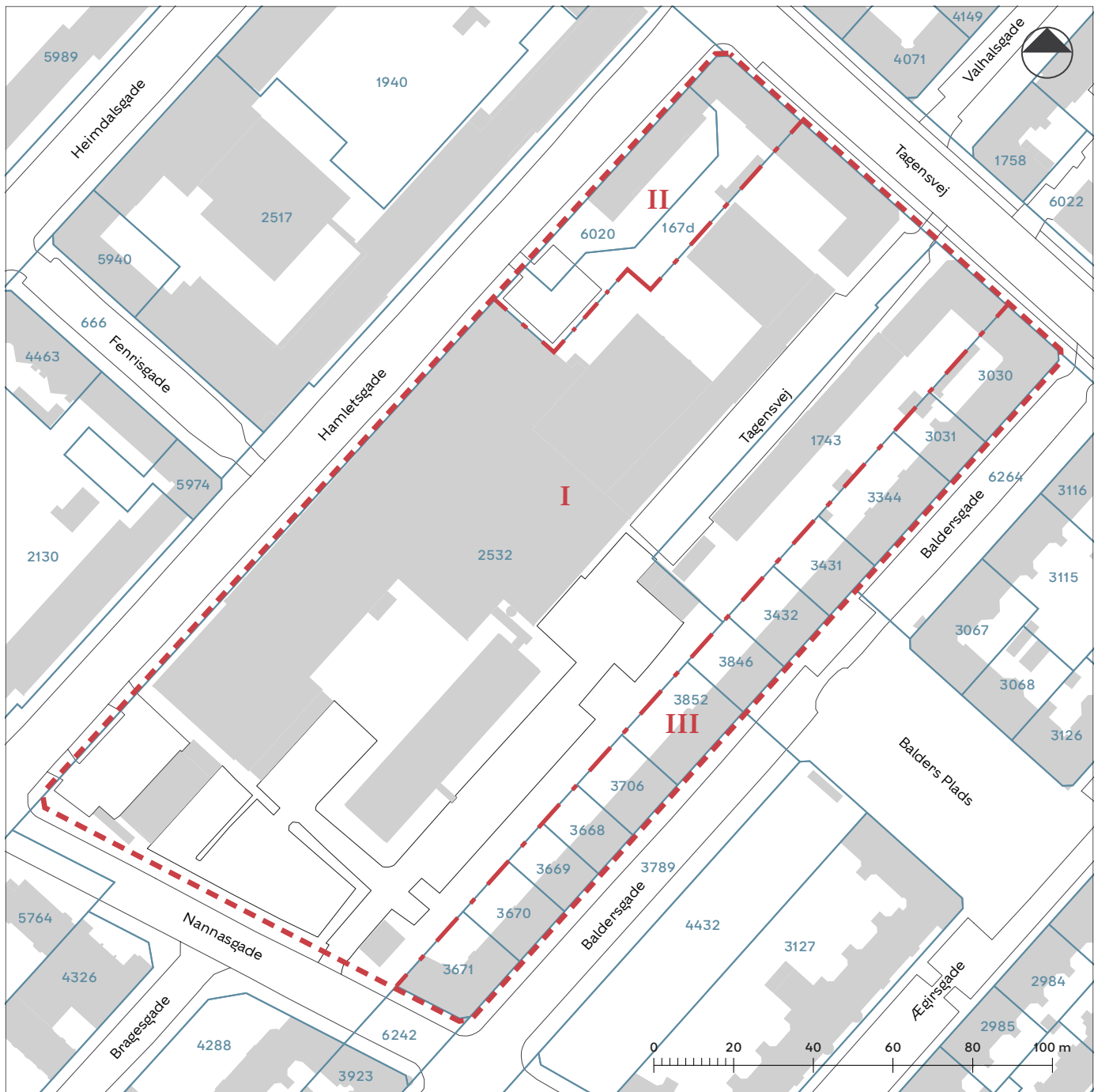
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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



--- Lokalplanområdets afgrænsning

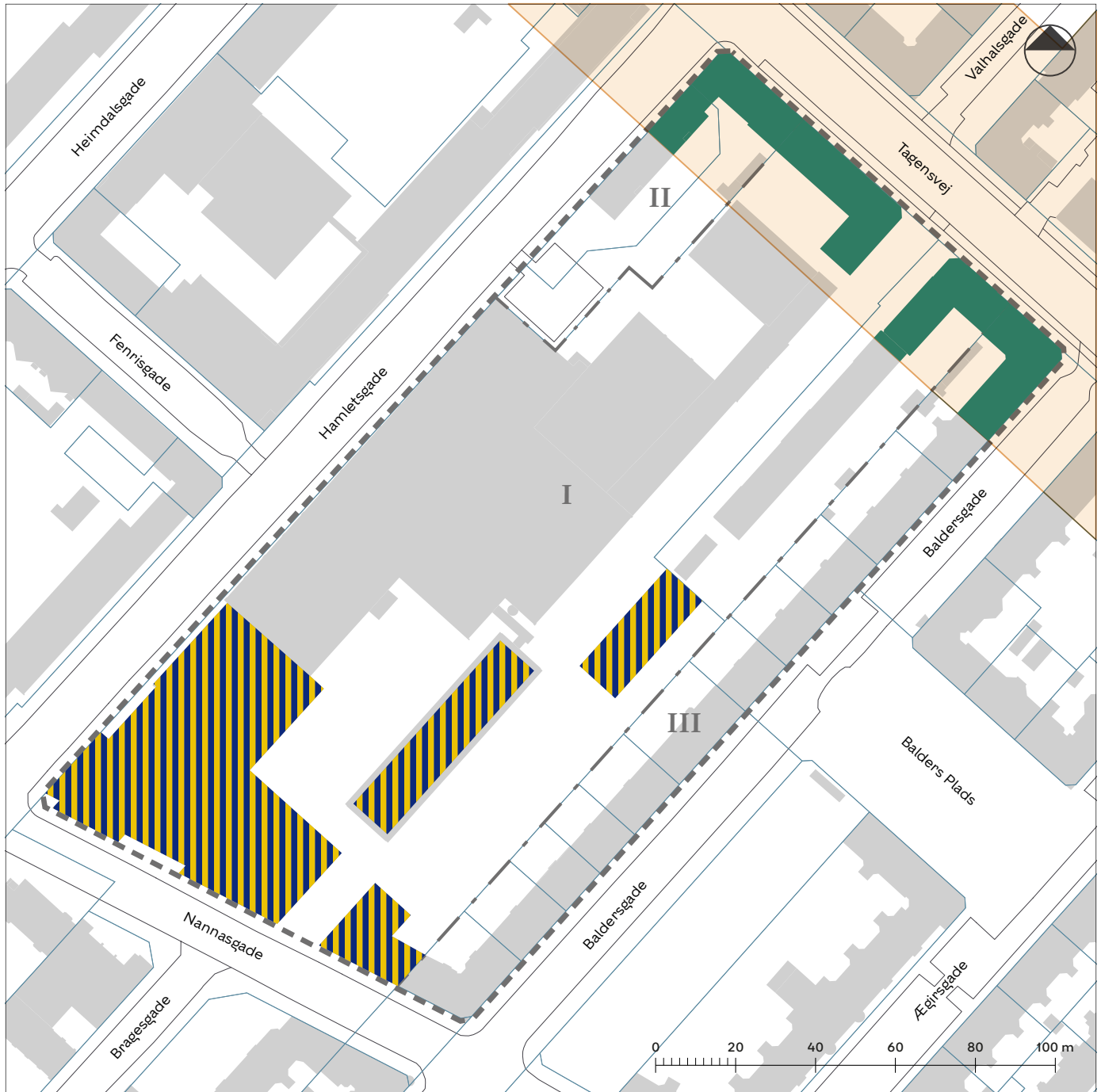
- · - Grænse mellem delområder

I-III Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)





- Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv
- Serviceerhverv / Institution / Grundskole / Kulturelt formål


- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Bydelscenter

Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



 Serviceerhverv / Institution / Grundskole / Kulturelt formål

 Lokalplanområdets afgrænsning

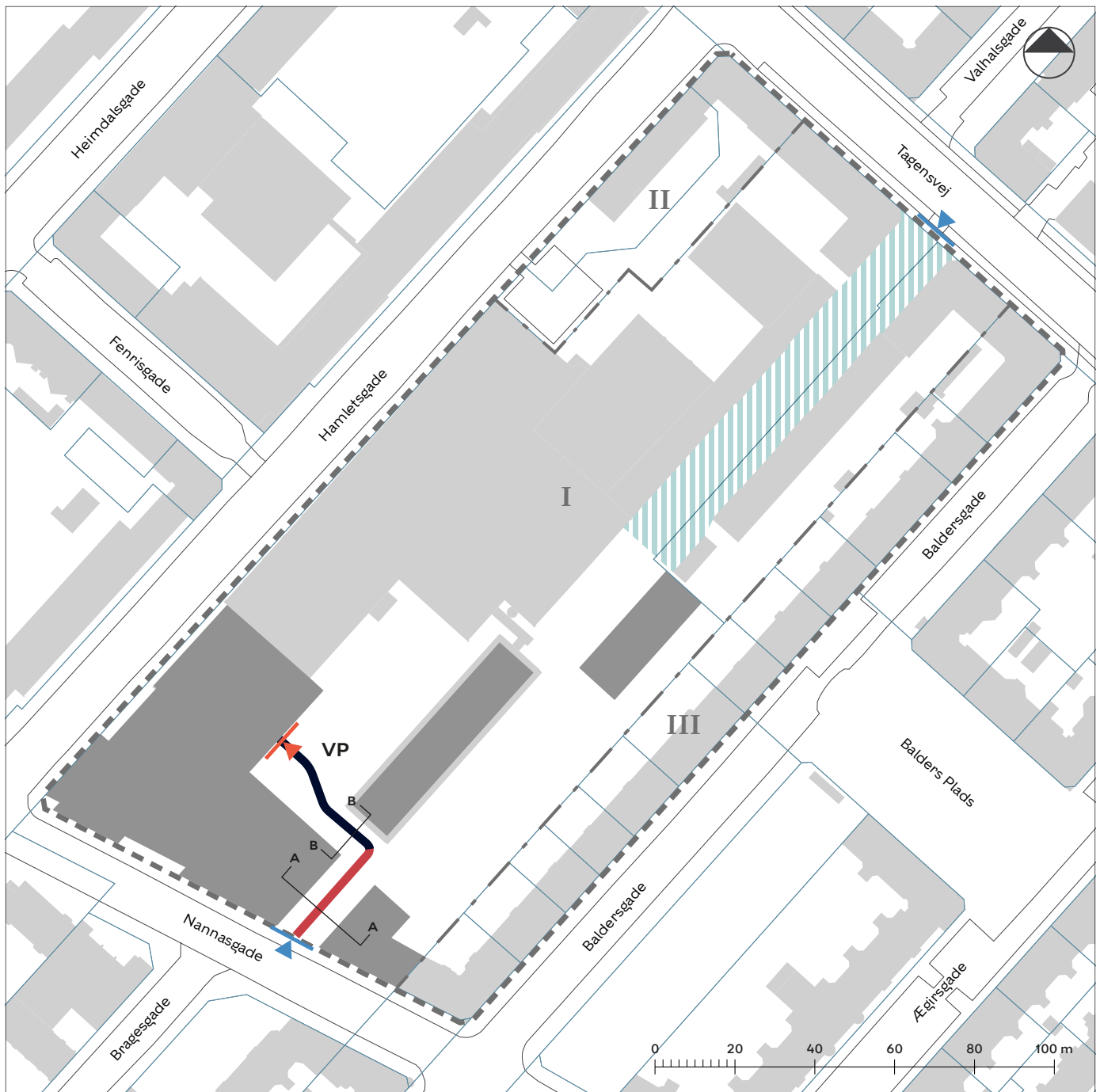
 Grænse mellem delområder

I-III Delområde

 Eksisterende bygning

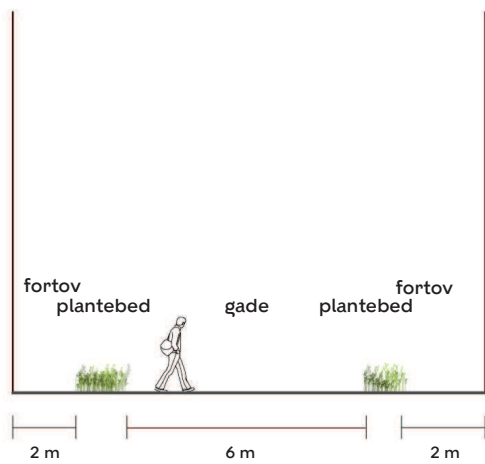
 Matrikelskel

Tegning 3a · Veje

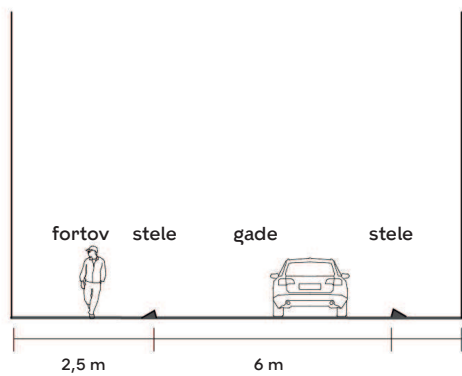


- | | | | |
|---|-----------------------------|---|-------------------------------|
|  | Vejareal, der kan nedlægges |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejtype a |  | Grænse mellem delområder |
|  | Vejtype b | I-III | Delområde |
| VP | Vendeplads |  | Eksisterende bygning |
|  | Overkørsel |  | Matrikelskel |
|  | Overkørsel til parkering |  | Byggefelt |
|  | Angivelse af snit | | |

Tegning 3b · Vejsnit

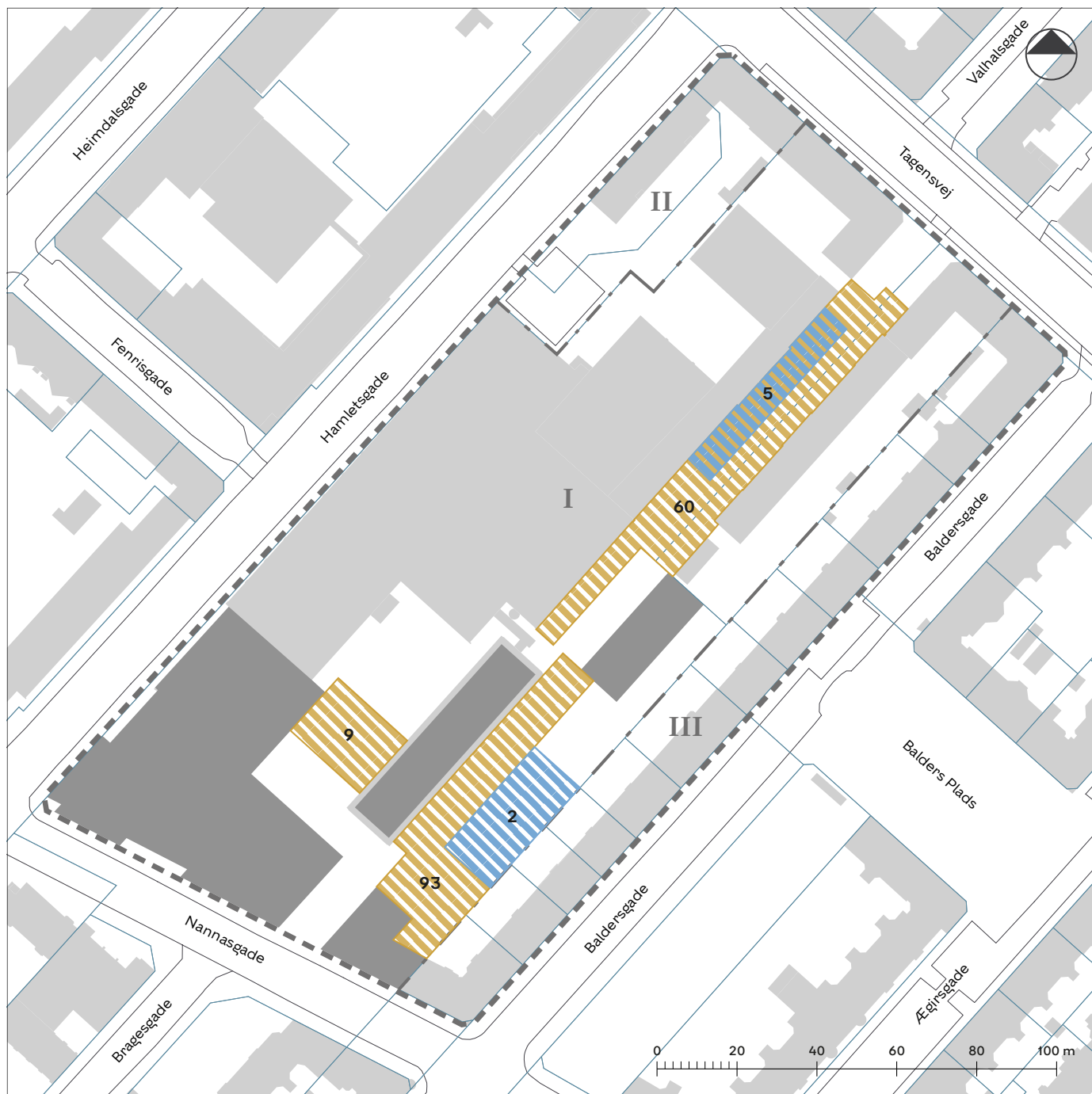




Snit A-A








Snit B-B

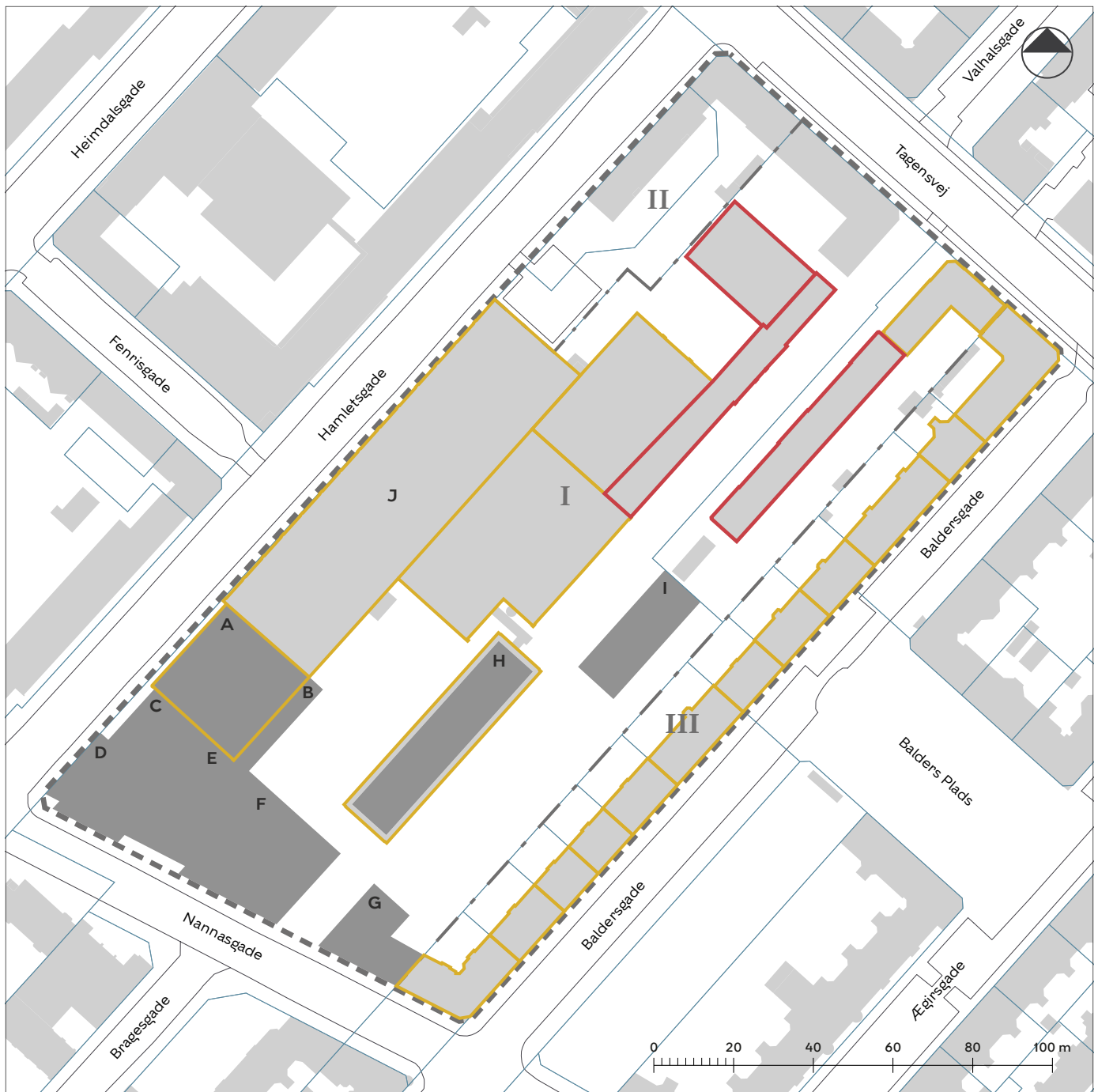
Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



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

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt

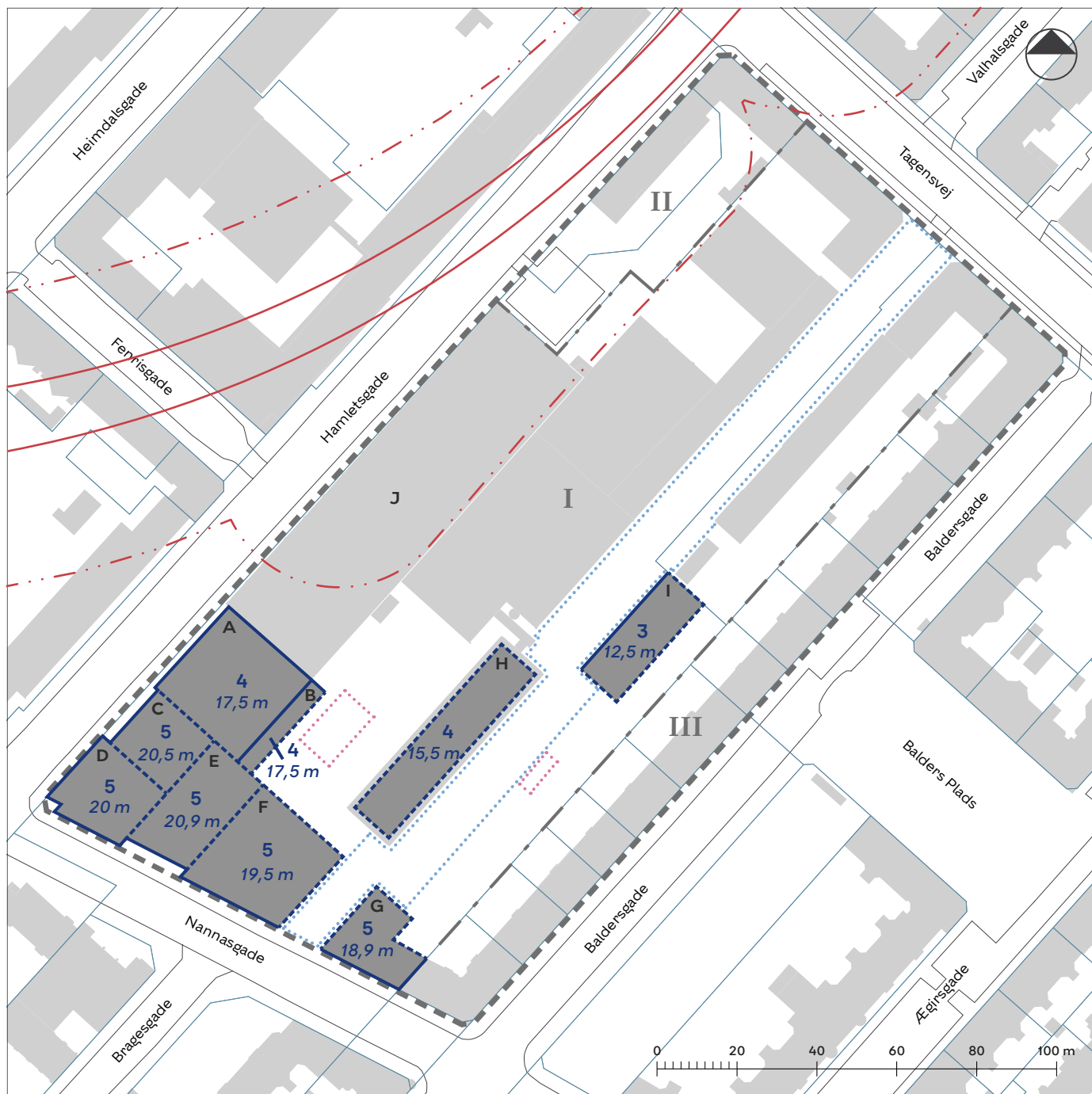
Tegning 5a · Bevaring



- Bevaringsværdig bygning, der er fredet
- Bevaringsværdig bygning
- A-J** Bygningsbetegnelse

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt

Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering



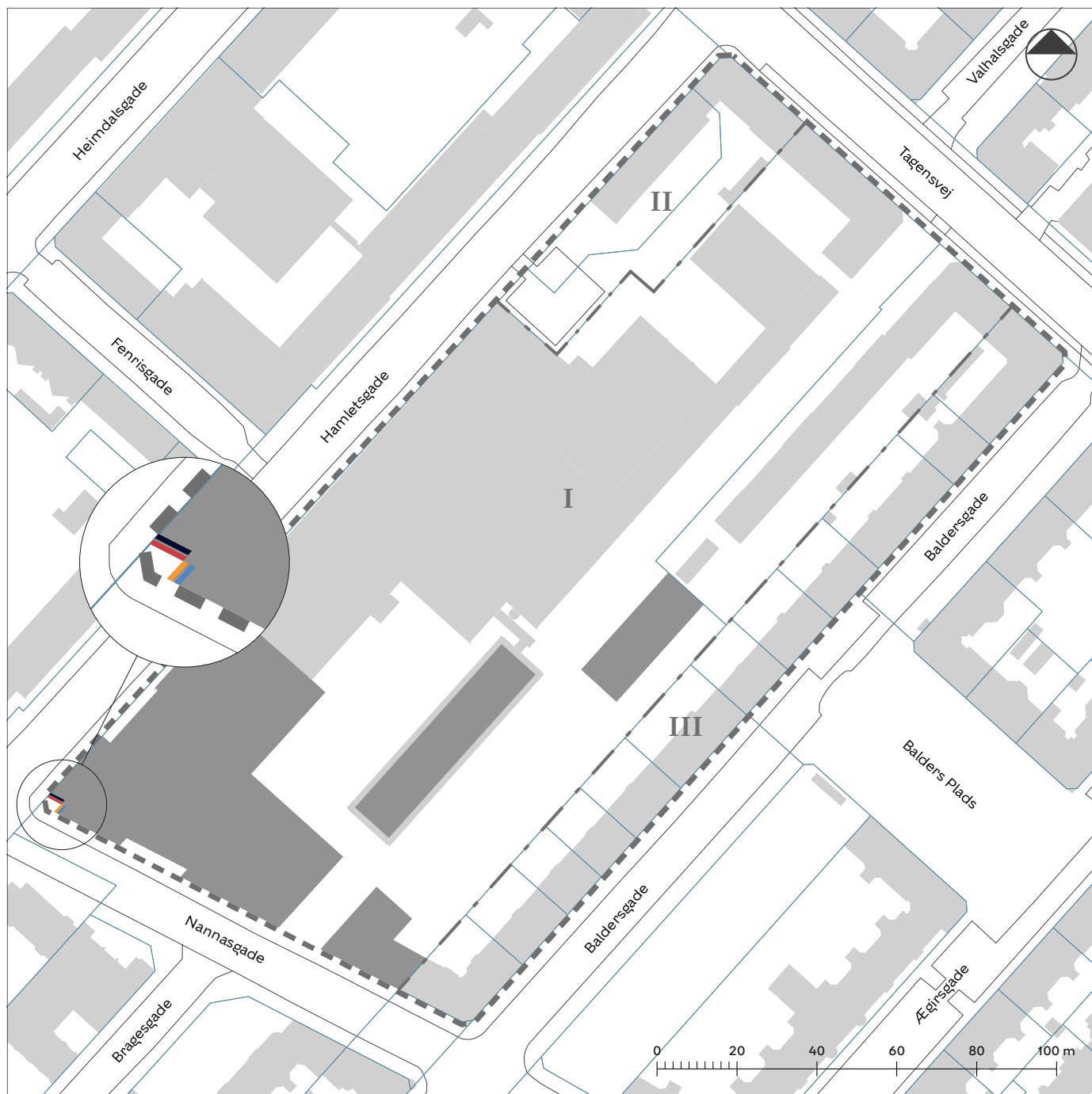
- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- x Maksimalt etageantal
- xx m Maksimal højde
- Område, hvor der ikke kan placeres mindre bygninger
- Område, hvor der kan placeres mindre bygninger over 25 m²
- A-J** Bygningsbetegnelse
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Eksisterende metrolinje
- Servitutlinje for eksisterende metro

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- | | |
|--|---|
|  Facade a |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Facade b |  Grænse mellem delområder |
|  Facade c | I-III Delområde |
|  Facade d |  Eksisterende bygning |
|  Facade e |  Matrikelskel |
| A-J Bygningsbetegnelse |  Byggefelt |

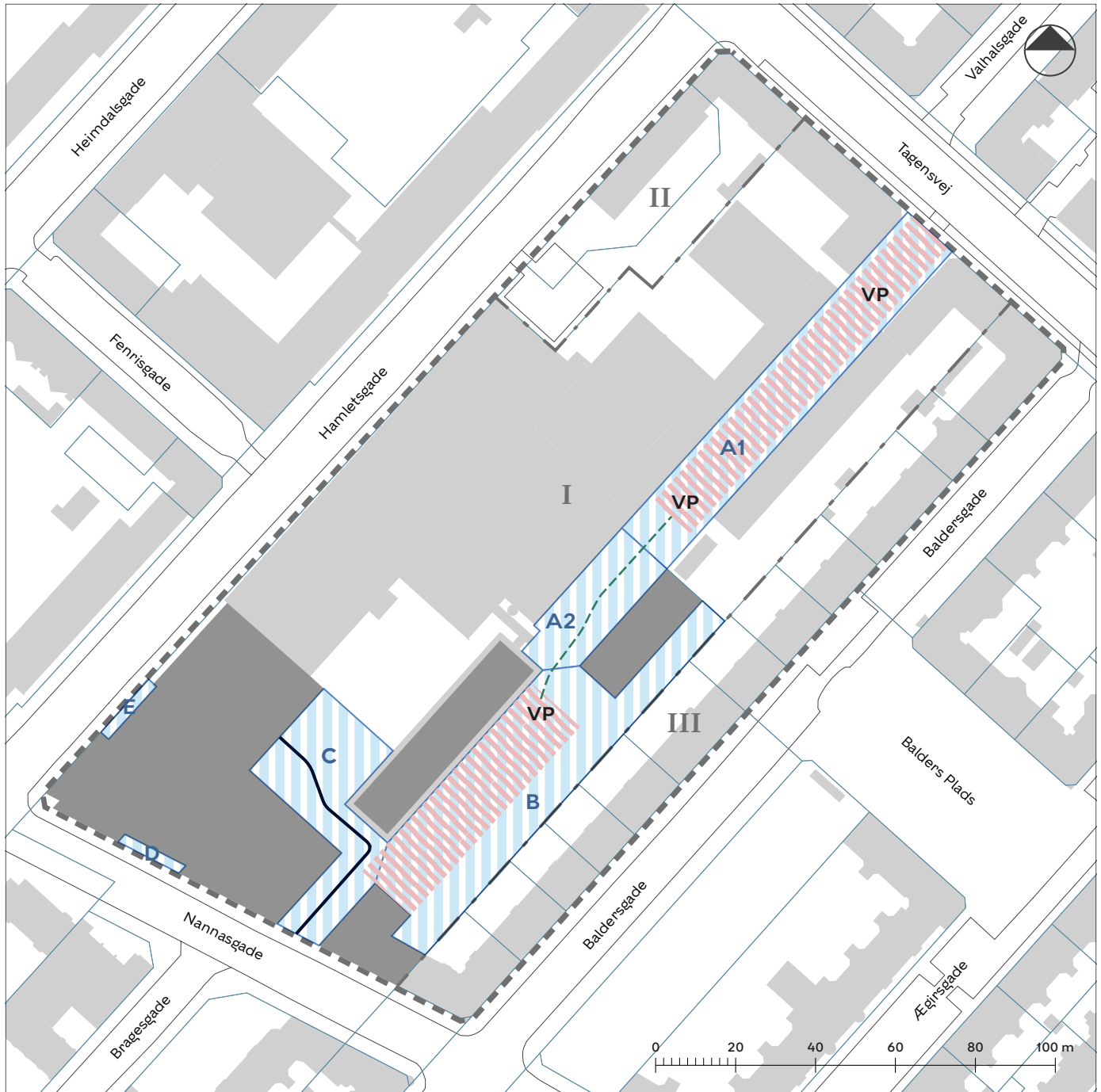
Tegning 6b · Fremrykninger



- Fremrykning a i 3. og 4. etage maks. 1,7 m
- Fremrykning b i 3. og 4. etage maks. 2,55 m
- Fremrykning c i 3. og 4. etage maks. 4 m
- Fremrykning d i 5. etage min. 0,75 m og maks. 1,05 m

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt

Tegning 7a · Byrum



- | | | | |
|------------|-------------------------------------|--------------|-------------------------------|
| A-E | Byrum | --- | Lokalplanområdets afgrænsning |
| | Zone for placering af færdselsareal | - · - | Grænse mellem delområder |
| --- | Sti | I-III | Delområde |
| VP | Vendeplads | | Eksisterende bygning |
| | | | Matrikelskel |
| | | | Byggefelt |
| | | | Vej vist på tegning 3a |

Tegning 7b · Beplantning



- Område, hvor der skal plantes min. antal træer med størrelsesangivelse
- Bevaringsværdigt træ

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- 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

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hamletsgade.

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

Enhver har ret til at komme med hørings svar til planforslaget.

Alle skriftlige hørings svar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et hørings svar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af hørings svar er den [dato]