

# NUUKS PLADS II

## Forslag til lokalplan

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan nr. XXX Nuuks Plads II og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X**



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplanen</b> .....	<b>3</b>	<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>22</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	Affald .....	22
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4	Jord- og grundvandsforurening .....	22
Byggeønsker .....	6	Museumsloven .....	23
Lokalplanens indhold.....	8	Rottesikring .....	23
Miljøvurdering .....	14	<b>Lokalplan Nuuks Plads II</b> .....	<b>24</b>
Bevaringsværdige bygninger .....	15	§ 1. Formål.....	24
Skyggediagrammer .....	16	§ 2. Område .....	24
<b>Sammenhæng med anden</b>		§ 3. Anvendelse.....	24
<b>planlægning og lovgivning</b> .....	<b>18</b>	§ 4. Vej, sti- og adgangsforhold samt	26
Overordnet planlægning .....	18	parkering.....	26
Kommuneplan 2015 .....	18	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	26
Lokalplaner i kvarteret.....	20	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	27
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	20	§ 7. Ubebyggede arealer .....	30
Spildevandsplan .....	20	§ 8. Byrum og kantzoner .....	32
Lokal håndtering af regnvand .....	20	§ 9. Støj og anden forurening .....	33
Skybrudssikring .....	20	§ 10. Regnvand i underområde I .....	33
Vandforsyningsplan .....	21	§ 11. Matrikulære forhold .....	34
Varmeplanlægning.....	21	§ 12. Retsvirkninger .....	34
		§ 13. Ophævelse af lokalplan .....	34
		Kommentarer af generel karakter .....	34
		Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	35
		Tegning nr. 2 - Anvendelse og bebyggelsesplan .....	36
		Tegning nr. 3 - Vej- og adgangsforhold samt parkering ..	37
		Tegning nr. 4 - Kote og terrænforhold.....	38
		Tegning nr. 5 - Byrum .....	39
		Tegning nr. 6 - Beplantning .....	40
		Tegning nr. 7 - Beplantningsprincipper .....	41
		Tegning nr. 8 - Kantzonedigrammer .....	42
		<b>Hvad er en lokalplan</b> .....	<b>43</b>
		Lokalplan.....	43
		Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	43
		Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	43
		<b>Praktiske oplysninger</b> .....	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for lokalplanen



Lokalplanområdet er beliggende på Nørrebro ved Jagtvej og Rantzausgade og mod Nørrebroparken med stisystemet Den Grønne Sti. Området er omkranset af ensartede 5-etagers boligkarreer, der har en klar rumdannende karakter. JW Luftfoto, okt. 2014.

## Lokalplanens baggrund og formål

Freja Ejendomme har i samarbejde med ejendomselskabet Norden en vision om at skabe et mangfoldigt byliv på Nørrebro. Med landsarkivets fraflytning fra Nuuks Plads og etablering af en metrostationsplads i området, er idéen at frilægge og transformere den gamle bevaringsværdige arkivbygning af Martin Nyrop fra 1893, ved at åbne stueetagen og etablere publikumsorienteret serviceerhverv som fx cafeer, restauranter, butikker og evt. bydelsfaciliteter. Bygherre ønsker endvidere at udnytte den stationsnære beliggenhed til at fortætte kvarteret med et 75 meter højhus og en ny 3-etagers længebygning til erstatning for den eksisterende arkivbygning langs Hiort Lorenzens Gade samt den lave mellembygning fra 1963, tegnet af Koppel. Den nye bebyggelse skal rumme familieboliger og almene ungdomsboliger samt butik i stueetagen. Mellem de to længebygninger dannes et nyt offentligt byrum i forlængelse af Nuuks Plads metrostationspladsen mod Jagtvej og med forbindelse til Nørrebroparken og Den Grønne Sti.

Lokalplanen skal udover metrostationspladsen, udgøre det planmæssige grundlag for, at den gamle arkivbygning

langs Rantzausgade bevares og kan ombygges til nye funktioner, samt at opføre en ny bebyggelse med blandet bolig og erhverv i form af et højhus på 75 meter sammenbygget med en længebygning i tre etager og med publikumsorienterede funktioner i stueetagen.

Udformningen af det nye byggeri skal være med til at fastholde det høje arkitektoniske og kvalitetsmæssige detaljeringsniveau, som er i kvarteret.

Lokalplanen skal sikre attraktive grønne opholdsarealer samt nødvendige parkeringspladser til biler og cykler. Lokalplanen fastlægger, at almene boliger udgør mindst 25 % af den samlede boligandel.

Projektet er udviklet i dialog med forvaltningen, som bl.a. har deltaget i en række workshops med bygherre, ejendomsudvikler og rådgivere.

Projektet er i overensstemmelse med Københavns Kommunes overordnede strategi om at byfortætte ved de kommende metrostationer.



*Kig langs Den Grønne Sti set fra broen over Ågade.*

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanen skal erstatte lokalplan nr. 489 Nuuks Plads Metrostationsplads, der muliggør metrostationspladsen Nuuks Plads, som forventes åbnet juli 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende på Nørrebro, hvor Jagtvej og Rantzausgade mødes, og afgrænses endvidere af Hiort Lorenzens Gade og Florsgade. Området omfatter den kommende metrostation Nuuks Plads samt bygningerne, der tidligere rummede landsarkivet. Bebyggelsen ligger let tilbagetrukket fra de omgivende veje. Metrostationen med stationsplads er placeret mod Jagtvej.

Landsarkivet for Sjælland blev opført i 1893 efter tegninger af Martin Nyrop i nationalromantisk stil med røde teglstensmure og sort skifertag. Arkivbygningen er markant placeret langs Rantzausgade mellem hjørnerne mod Jagtvej og åbningen mod Den Grønne Sti. Denne bygning

### Fakta eksisterende forhold matr.nr. UK 2105

Grundareal	5.671 m <sup>2</sup>
I alt bruttoetageareal	7.578 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent, inklusiv bevaringsværdig bygning	ca.133



*Nuuks Plads ved krydset Jagtvej Rantzausgade, hvor den fremtidige metrostation forventes åbnet juli 2019.*



*Rantzausgade set fra Jagtvej med landsarkivet til højre.*



*Landsarkivbygningen langs Rantzausgade i åbningen ud mod Nørrebroparken og den Grønne Sti.*



*Hiort Lorenzens Gade set mod Jagtvej med den nyere arkivbygning og to bevaringsværdige træer til højre.*

er i SAVE-registreringen vurderet til bevaringsværdi 2 (bevaringsværdierne er mellem 1-9, hvor 1 er højest). Langs Hiort Lorenzens Gade blev i 1963 opført endnu en arkivbygning og en 1-etages mellembygning, tegnet af Eva og Nils Koppel, i modernistisk stil og fremstår med karakteristiske indadskrånede og tillukkede facader beklædt med sort skifer. I 2012 blev landsarkivet lagt sammen med Rigsarkivet og bygningerne står i dag tomme. Bebyggelsesstrukturen i lokalplanområdet er markant mere åben og lavere end de omgivende lukkede og højere boligkarreer.

Den nye metrostation betyder, at stedet ændrer karakter og status fra en lokal plads til et pejlemærke for et større opland og et trafikknudepunkt, hvor Cityringen blandt andet møder Jagtvej og Rantzausgade.

#### *Kvarteret*

Lokalplanområdet er omkranset af ensartede 5-etagers boligkarreer, der har en klar rumdannende karakter. Bebyggelserne er opført inden for en tiårig periode omkring



*Landsarkivet med den nyere og den gamle arkivbygning ud mod Florsgade.*

år 1900 i historicistisk og nationalromantisk stilarter. De fremstår overvejende i rødsten med partier og detaljer i natursten eller pudset/malet.

Det tidligere jernbaneterræn med Den Grønne Sti og parkanlæg gennemskærer kvarteret diagonalt og løber forbi lokalplanområdet med store åbne og grønne rekreative arealer. De udgør i dag et attraktivt grønt område med cykelrute til andre bydele – et samlende element med et aktivt byliv.

#### *Trafik*

Området er godt betjent med kollektiv trafik med flere buslinjer på Jagtvej og Rantzausgade, og vil blive endnu bedre betjent efter åbningen af metro Cityringen i juli 2019. De eksisterende forhold for cyklister er gode i form af cykelstier på Jagtvej og cykelruten Den Grønne Sti, og vil blive endnu bedre i fremtiden i forbindelse med ombygningen af Rantzausgade. I forhold til biladgang ligger området godt med kort og nem adgang til det overordnede vejnet.

## Byggeønsker

På baggrund af bygherres vision har tegnestuerne Over Byen Arkitekter og Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue tegnet et projekt, som har dannet baggrund for lokalplanforslaget.

Projektet er udformet med et ønske om at udnytte de stationsnære arealer til at fortætte kvarteret og samtidig skabe rammerne for et nyt levende mødested med attraktivt byliv på en ny grøn plads mellem bygningerne med en variation af opholdsmuligheder og nye forbindelser ved at åbne byrummet mellem metrostationspladsen ved Jagtvej og parkområdet ved Den Grønne Sti.

### Nyrops arkiv

Arkivbygningen langs Rantzausgade bevares og ønskes frilagt og transformeret til et multifunktionelt, pejlemærke i bydelen. Den skal indeholde cafeer, restauranter, butikker og evt. bydelsfaciliteter og øvrigt erhverv. Stueetagens facader mod Rantzausgade og mod det nye byrum åbnes med større dør- og vinduespartier med mulighed for gennemgang mellem Rantzausgade og byrummet mellem arkivbygningen og den nye bebyggelse. Der etableres perforerede stålporte, som står vinkelret på facaden og således skaber læ og mindre opholdsrum.

### Ny bebyggelse

Den nye bebyggelse ligger langs med Hiort Lorentzens Gade, parallelt med Nyrops arkivbygning. Her opføres en 3-etagers længebygning i teglsten med en mørkere, varm farve end de eksisterende boligkarreer omkring lokalplanområdet. Højden på bygningens murkrone vil tilpasse sig og underordne sig højden på Nyrops arkivbygning. Længebygningen danner base for det i alt 75 meter højhus,



*Situationsplan med den nye bebyggelse og tidlige skitser til indretning af den centrale plads mellem bygningerne, samt den forventede indretning af metrostationspladsen Nuuks Plads i 2019. De viste plantebede på den centrale plads skal bearbejdes efter lokalplanens bestemmelser. Blå steg viser omfanget af den nuværende matr. 2105. Rød streg viser det forventede fremtidige matrikelskel. Illustration: Over Byen Arkitekter*

som opføres herover i den nordvestlige del af bebyggelsen mod Jagtvej. Højhuset adskilles visuelt fra basen ved at stå frit på søjler ca. 4 meter hævet over basen. Højhuset har et kvadratisk fodaftryk på længebygningen samt den



*Nyrops arkivbygning åbnes i stueetagen med store glaspartier samt perforerede stålporte. Illustration: Over Byen Arkitekter.*



Visualisering af ny bebyggelse set fra Jagtvej med sig ned ad Hiort Lorenzens Gade. Illustration: Over Byen Arkitekter.

øverste etage på 17 x 17 meter. De mellemliggende etager er udformet med etageplaner på 18 x 18 meter, hvor hver etageplan op gennem bygningen er placeret forskudt over hinanden med en meters udkragninger, skiftevis mod hvert af de fire verdenshjørner. Højhuset beklædes med tombak med skyggegivende lodrette samlinger og vandrette skygger på etageadskillelser. Vinduerne er i hele den nye bebyggelse udformet i fuld højde fra gulv til loft. Der er altaner på højhusets udkragede bygningsdele.

Den nye bebyggelse vil rumme en dagligvarebutik i stueetagen og almene ungdomsboliger i længebygningens 2. og 3. etage, mens 2. og 3. etage under højhuset vil rumme serviceerhverv. Den øvrige del af højhuset fra 4. etage og op indrettes med familieboliger. Højhusets tag indrettes

bag et tilbagetrukket, højt glasværn til fælles tagterrasse for husets beboere. På længebygningens tag, bag et tilbagetrukket, transparent glasværn, indrettes en begrønnet taghave, som friareal for bebyggelsens beboere.

#### Byrummet - den centrale plads

Arealet mellem den gamle arkivbygning og den nye længebygning udformes til et nyt offentligt og grønt byrum, som binder de forskellige funktioner sammen, boliger, publikumsorienterede serviceerhverv, metrostationsplads. Byrummet udformes i forlængelse af metrostationspladsen med belægninger samt plantebede med læggivende og rumskabende træer og buske. Der etableres opholdsmuligheder samt cykelparkeringsøer. Bilparkering og affaldshåndtering samt cykelparkerings-

### Fakta om projektet på matr.nr. UK 2105

#### Den eksisterende matrikel

Grundareal	5.671 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent, inklusive bevaringsværdig bygning	ca. 206 %
Bebyggelsesprocent, eksklusive bevaringsværdig bygning (2.800 m <sup>2</sup> ), (8.900:5.671x100=)	ca. 157 %
Bruttoetageareal i alt	ca. 11.700 m <sup>2</sup>
Bruttoetageareal for erhverv (ca. 36 %)	ca. 4.300 m <sup>2</sup>
Bruttoetageareal for boliger (ca. 64 %)	ca. 7.400 m <sup>2</sup>
Krav til 25 % almene boliger	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
Friareal, bolig	ca. 55 %
Friareal, erhverv	10 %
Friareal på tage udgør	ca. 20 %

#### Den forventede fremtidige matrikel

Grundareal, forventet fremtidig matrikel	3.993 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent, inklusive bevaringsværdig bygning	ca. 293 %
Bebyggelsesprocent, eksklusive bevaringsværdig bygning	ca. 223 %
Grundarealbehov for en maks. bebyggelsesprocent 185 (8.900:185x100=)	ca. 4.811 m <sup>2</sup>
Areal, der forventes udskilt fra matr.nr. UK 2105	ca. 1.678 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent på maks. 185 opnås ved at medregne flg. m <sup>2</sup> af den udskilte del af matriklen (4.811-3.993=)	ca. 818 m <sup>2</sup>
Friareal, bolig	ca. 32 %
Friareal, erhverv	10 %
Friareal på tage udgør	ca. 32 %

pladser for bebyggelsens beboere placeres i kælder under byrummet og den nye bebyggelse med adgang fra Hiort Lorenzens Gade via en rampe inde i bygningen.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

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. Der er mulighed for kollektive anlæg og institutioner mv. Endvidere kan området anvendes til metrostationsplads.

Arkivbygningen kan omdannes til serviceerhverv, hvor stueetagen fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv som butikker, caféer og restauranter. Nybyggeriet opføres til boliger med mulighed for en mindre andel serviceerhverv. Stueetagen i nybyggeriet fastlægges til publikumsorienterede serviceerhverv. Mindst 25 % af boligerne skal være almene boliger, som forventes placeret i længebygningen, mens der indrettes familieboliger i højhuset. Boligandelen skal udgøre mellem 60 og 70 % af ejendommens samlede etageareal.



Visualisering af metrostationspladsen Nuuks Plads i 2019.  
Illustration: Metroselskabet.



Planen viser den forventede indretning af metrostationspladsen Nuuks Plads i 2019. Byggeprojektet på landsarkivgrunden er ikke vist.  
Illustration: Metroselskabet.



Der ønskes et fortættet og varieret byområde ved metrostation Nuuks Plads, hvor funktionernes placering tager hensyn til omgivelserne, og der skabes et levende og attraktivt miljø med et nyt offentligt byrum.

### Cityringen

Lokalplanområdet er omfattet af anlægsloven for anlæg af metro Cityringen. På hele Cityringens tunnelstrækning skal der på ejendommene oven over tunnelrørene og på ejendomme grænsende til stationer og nødsakte tinglyses servitut til sikring af tunnelen og stations- og skaktanlæggene. Servitutten skal sikre, at der ikke i fremtiden foretages noget, der kan skade metroanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed. Servitut om beskyttelse af metroanlægget vil bl.a. indeholde bestemmelser om belastning, udgravninger, oplag, ledninger, terrænændringer, omprofilering, beplantning, kraner, metrokonstruktion, stationer, færdsel og udeservering mv.

Disse begrænsninger skal kommende byggeri og arealudnyttelse i øvrigt overholde. Om nødvendigt skal der indgås en aftale med Metroselskabet om muliggørelse af byggeri og arealanvendelse, forinden byggetilladelse mv. meddeles.

Servitutten tinglyses i en zone på 30 m fra yderkant af metrokonstruktion og 17 m på begge sider af centerlinjen, for hvert af de to tunnelrør.

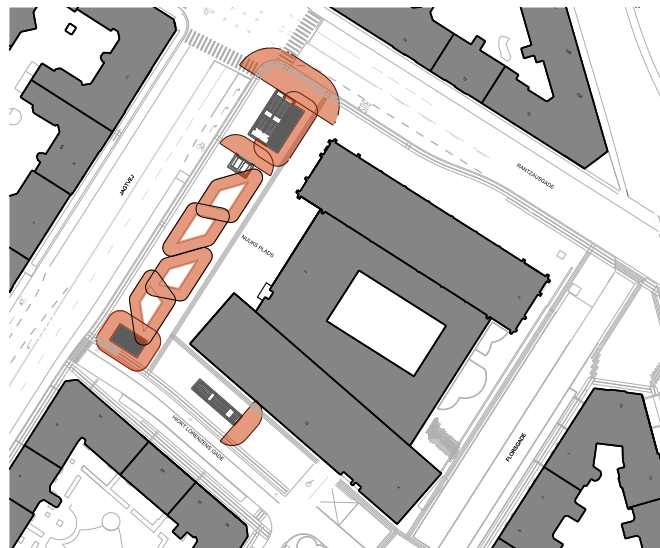
I forhold til beskyttelse af metro i offentlige vejarealer og visse andre offentligt ejede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der er i stedet indgået en teknisk aftale mellem Københavns Kommune og Metroselskabet, hvori der er fastsat bestemmelser om, at ejerne i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med metroservitutens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servitutten på det pågældende areal.

Ejere og brugere af fremtidig ny bebyggelse og arkivbygningen skal tåle metroens tilstedeværelse samt eventuelle gener forbundet med driften af metroen og metrostationen.

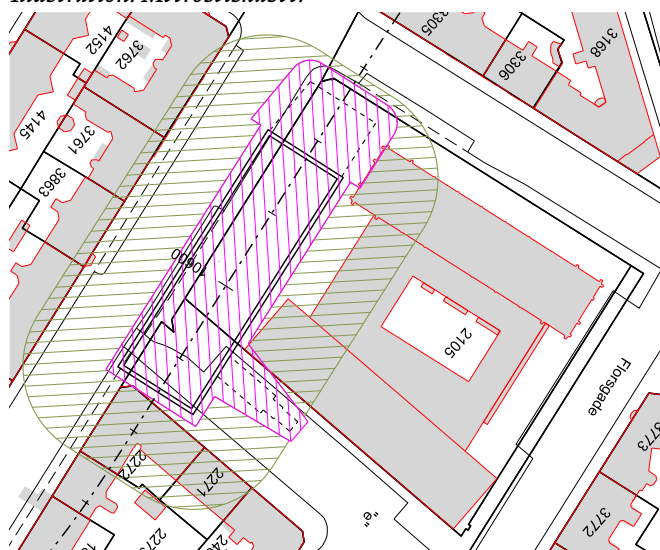
### Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for ejendommen, eksklusiv bevaringsværdig bygning, som jf. kommuneplanen ikke medregnes. Endvidere kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive udskilt af ejendommen (matr.nr. UK 2105) som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig plads, når metrostationspladsen er færdiganlagt.

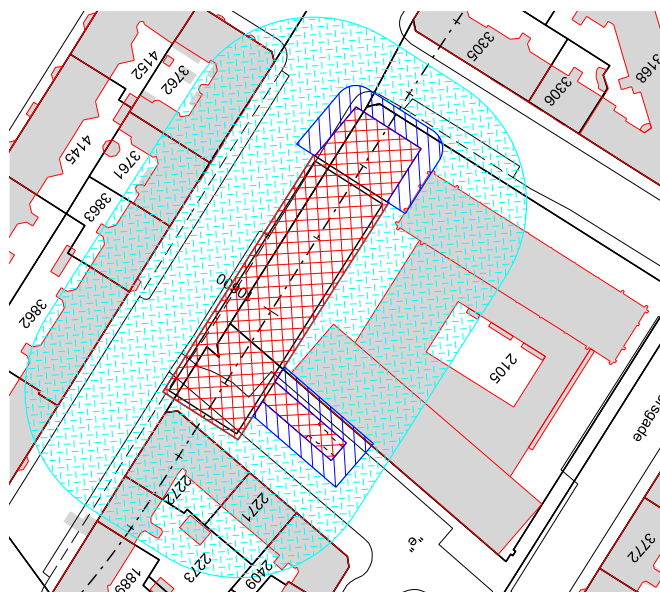
Der henvises til situationsplanen s. 6, hvor den nuværende matrikels afgrænsning er vist med blå signatur.



Sikkerhedszoner - negativzoner for metroanlægget - skal friholdes for inventar af hensyn til flugtveje og røgventilation. Illustration: Metroselskabet.



Sikkerhedszoner - belastningszoner for metroanlægget. I rød zone må ikke placeres bygninger. I grøn zone er der særlige krav ved placering af bygninger med højde over ca. 6 etager. Illustration: Metroselskabet.



Sikkerhedszoner - udgravningszoner for metroanlægget - med begrænsning på gravedybder. Illustration: Metroselskabet.

## Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Metrostationen har adgang via trappeanlæg og elevator fra Nuuks Plads og et sekundært trappeanlæg fra Hiort Lorenzens Gade.

Metrostationen har cykelparkering på vejarealer langs Rantzausgade og Hiort Lorenzens Gade samt i kælder med nedgang fra Hiort Lorenzens Gade.

Cykelparkering for brugere/kunder til butikker og restauranter i nybyggeriet etableres i afgrænsede områder i nærheden af indgangspartierne. Øvrig cykelparkering samt affaldshåndtering og al bilparkering placeres i kælderanlæg under byrummet og nybyggeriet med nedkørsel fra Hiort Lorenzens Gade.

Varelevering til butikker og restauranter i området foregår via Florsgade. Projektet forudsætter, at der nedlægges 16-18 offentlige bil p-pladser, heraf 3 på Hiort Lorenzens Gade og 14 på Florsgade. Efter færdiggørelse af metroanlægget genetableres på Hiort Lorenzens Gade 10 offentlige p-pladser, som har været midlertidigt nedlagt i forbindelse med byggeplads for metroanlægget. Større lastbiler med varelevering til butik i nybyggeriet kører fra Florsgade over fortovet og ind gennem port i bygningens sydlige del og herefter videre ud på Hiort Lorenzens Gade og foretager et venstresving ud ad Florsgade mod Rantzausgade.



Højhuset set fra Jagtvej ved Hørsholmsgade  
Illustration: Over Byen Arkitekter.

Det nye byrum mellem arkivbygningen og den nye længebygning fastlægges til et offentligt tilgængeligt friareal, som forventes at kunne blive et nyt opholds- og mødested for områdets og kvarterets beboere og brugere, samt et transitrum for folk, som skal fra metroen og videre ad Den Grønne Sti.

## Parkering for matr. nr. UK 2105

### P-kælder

P-kælderen udføres i en til to etage. Adgangsvejen ligger langs Hiort Lorenzens Gade og består af en tosporet bilrampe samt en cykel/gangrampe. Der er separate opgange til henholdsvis ungdomsboliger, boligårn og terræn med elevatorer og trapper.

Rampen ligger i konstruktionen, og der skal således udelukkende etableres overkørsel over fortov.

P-kælder indeholder ca. 65 parkeringspladser og ca. 466 cykelparkeringspladser.

Kælder indeholder herudover teknik, skraldesug/affaldshåndtering, ventilation, depotrum og mulighed for lager.

### Bilparkering

Kommuneplan 15 har en fastsat bilparkeringsnorm for ungdomsboliger på 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal, og for detailhandel på 1 pr. 100 m<sup>2</sup>. For bolig og serviceerhverv i områder i tætbym kan der vurderes en højere eller lavere p-norm, fra 1 pr. 100 m<sup>2</sup> til 1 pr. 200 m<sup>2</sup>. I lokalplanen er der fastsat en p-norm på 1 pr. 200 m<sup>2</sup> bolig og service erhverv, primært på grund af beliggenheden som nabo til en metrostation og busstoppesteder.



Luftperspektiv af kvarteret med den nye bebyggelse på Nuuks Plads. Illustration: Over Byen Arkitekter.



Visualisering af det nye byrum set fra Florsgade mod Jagtvej. Lokalplanen kræver flere træer end de viste. Illustration: Over Byen Arkitekter.

### Cykelparkering

For cykelparkering har Kommuneplan 2015 fastsat parkeringsnormen, der for boliger, ungdomsboliger og butikker, detailhandel og øvrigt serviceerhverv er på 4 pr. 100 m<sup>2</sup>, svarende til et behov på 466 cykelparkeringspladser på matr. 2105.

### Cykelparkering for metrostationen

I VVM for anlæg af Cityringen er fastlagt i størrelsesordenen 350 cykelparkeringspladser i tilknytning til metrostationen Nuuks Plads. Lokalplanen muliggør etablering af yderligere cykelparkeringspladser.



Opstalt af bebyggelsen set fra Jagtvej. Vejprofilerne er ikke retvisende. Illustration: Over Byen Arkitekter.

### Bebyggelsens placering og udformning

Der fastlægges en bebyggelsesplan i overensstemmelse med de beskrevne byggeønsker. Placering og udformning af bebyggelsen har bl.a. taget afsæt i et ønske om, at begrænse generne fra trafikstøj samt fra vind-, lys- og skyggepåvirkninger, som højhuset måtte skabe.

Der er et særligt fokus på sammenhængen mellem den bevaringsværdige arkivbygning og den nye længebygning med højhus. Arkivbygningen frilægges ved at den eksisterende lave mellembygning nedrives, så det bliver muligt at færdes hele vejen rundt om bygningen og den bliver fuldt eksponeret. Arkivbygningen rummer store arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, som der tages udgangspunkt i ved transformation af bygningen til nye funktioner. Den nye længebygning underordner sig arkivbygningen i højden ved, at højden på arkivbygningens taglod respekteres og længebygningens tagterrasseværn trækkes tilbage fra facadeflugten, samt ved at længebygningen udføres med tegl og med en detaljering, der i en nutidig udformning relaterer sig til arkivbygningen og til den øvrige omgivende karrebebyggelse. Udformningen af det nye byggeri skal være med til at fastholde det høje arkitektoniske kvalitetsniveau, som er i kvarteret.



Facadeudsnit set fra den centrale plads - byrummet mellem den nye bebyggelse og den gamle arkivbygning.  
Illustration: Over Byen Arkitekter.

Højhuset vil med de 75 meter i højden kunne ses fra store dele af byen og dermed indgå i byens skyline. Det skal derfor fremstå slankt, og dets udtryk og udformning skal fremstå med særlig høj arkitektonisk kvalitet, særligt i forhold til variation i facadeudtrykket, materialevalg og farvesætning.

### Byrum

Med omdannelsen af den bevaringsværdige arkivbygning til et multifunktionelt publikumsorienteret pejlemærke for pladsen, sammen med den nye længebebyggelse, vil de to længers fritliggende karakter være med til at skabe rammen for byrummet mellem bygningerne. Denne centrale plads og taghaven på den nye længebebyggelse etableres med et grønt præg. Træer plantes i forskellige højder, så vindforholdene på pladsen og taghaven er acceptable til ophold for beboerne. Taghaven vil være beboernes opholdsareal, mens metropladsen og den centrale plads vil være offentligt tilgængeligt og der vil være mulighed for at tage ophold på pladsen. Med den centrale placering lige ved siden af en metrostation og i umiddelbar nærhed af Den Grønne Sti, vil der være en forventning om, at de fleste vil gå eller cykel i området.



Udsnit af højhuset med ca. 1 meter forskydninger i etageplanerne op gennem bygningen. Illustration: Over Byen Arkitekter.



Højhuset set fra Rantzausgade ved Brosøns Kirke.  
Illustration: Over Byen Arkitekter.



Visualisering af højhuset med udsigt over byen.  
Illustration: Over Byen Arkitekter.

### Bæredygtighed

Projektet tilgodeser et behov for at minimere arealforbruget til byggeri ved at etablere et højhus med en blanding af almene boliger og ejer-/lejelejligheder. Huset bliver placeret stationsnært tæt ved metroen. Lokalplanen muliggør en beplantningsplan, som kan bryde vinden og dermed tilgodese behov for ophold i byrummet mellem bygningerne og på taghaven. Gode vækstforhold for træerne vil være med til at sikre projektets langtidsholdbarhed. Etablering af grønne bede på tagterrassen og på terræn sikrer forsinkelse af regnvand. Pladsen indrettes på en måde, så regnvand håndteres på grunden, og ikke bliver til gene for metro.

### Fællesskab København

Fællesskab København 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.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

### Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitament til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København'.

[http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

### Arkitekturpolitik i København

Københavns hovedtræk skal fastholdes og styrkes som fundament for byens udvikling. Ved omdannelse af bygninger skal det ske med respekt for og bevaring af væsentlige arkitektoniske værdier, både i bymiljøet og for den enkelte ejendom, så nye tilføjelser og ændringer sker som nutidige fortolkninger af eksisterende arkitektoniske træk.

Nye højhuse, der bryder med byens overordnede skala og profil, kræver en særlig opmærksomhed og omhu. Det er vigtigt, at de tilfører byen og det konkrete sted arkitek-

tonisk merværdi – også i den nære menneskelige skala. Højhuse skal udformes og placeres med afsæt i byens og det konkrete områdes egenart – herunder hensyn til eksisterende topografi, profil, tæthed, skala, udsigter og sigtelinjer. Højhuse skal udformes og placeres så de som udgangspunkt er slanke og fungerer som pejlemærker, der understøtter orienteringen i byen. Arkitektkonkurrencer eller parallelopdrag skal danne udgangspunkt for højhusprojekter samt for fastlæggelse af bestemmelser for det arkitektoniske udtryk af højhusene og udformning af højhusenes facader i lokalplaner, som rummer muligheder for højhuse.

Bygherre har afholdt parallelopdrag.

## Miljøvurdering

### Byarkitektonisk værdi og kulturhistoriske forhold

Den samlede komposition af højhus, længebygning og arkivbygning vil sammen med den nye metrostationsplads skabe et nyt liv i nærområdet, og højhuset vil markere metrostationens placering på den nye Cityring. Bebyggelsesstrukturen i lokalplanområdet er særlig for denne del af brokvarteret på den måde, at den består af en 1-3 etagers tilbagetrukket bebyggelse, som er omgivet af lukkede 5-6 etagers boligkarreer. Med den nye 3-etagers længebygning og frilægning af den gamle arkivbygning fastholdes den lavere og åbne karakter i området. Højhuset er en tilføjelse til denne bygningsstruktur, hvormed der kan opnås en bygningsmæssig fortætning og samtidig skabes mere plads til et offentligt tilgængeligt byrum.

### Bevaringsværdige bygninger

Den bevaringsværdige landsarkivbygning, som er tegnet af Martin Nyrop, frilægges og bliver et centralt og identitetsskabende element, der samler en del af et nyt byrum i området med udadvendte funktioner. Der muliggøres en nænsom ombygning til nye funktioner, bl.a. ved etablering af åbninger i stueetagens facader.

### Vindforhold

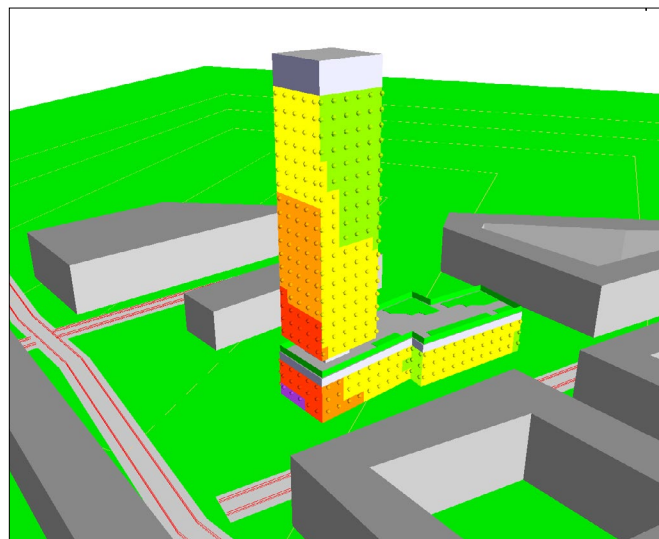
Højhuset vil skabe øget risiko for høje vindhastigheder og turbulens på den centrale plads, metrostationspladsen og på opholdsområder. Det vurderes, at en beplantningsstrategi med tæt beplantning på strategiske steder, samt placering af læskabende elementer, såsom perforerede portelementer placeret vinkelret på Nyrops bygning, samlet vil give mulighed for at opsøge et acceptabelt vindmiljø til ophold på de udendørs arealer.

### Skygger

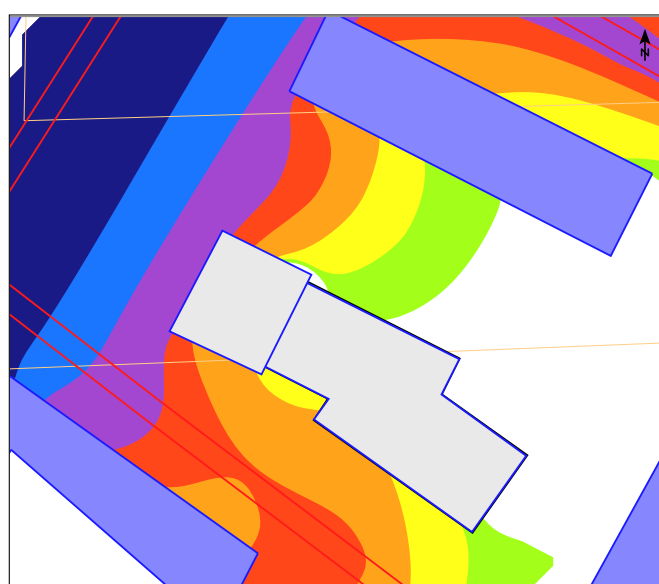
På grund af det forholdsvis slanke højhus bevæger skyggerne sig med en hastighed på ca. halvanden time ved jævndøgn på facaden ved de nærmeste naboer på Jagtvej.

### Trafik

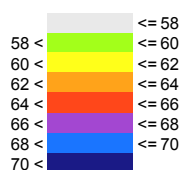
Der er i planen taget hensyn til, at de sikkerhedsmæssige risici afværges gennem planlægning af vareindlevering.



Scenario: Facadestøjniveauer - fritfeltsværdier  $L_{den}$



Scenario: Støjbelastning 1,5 m over terræn  $L_{den}$



Diagrammer visende udbredelsen af støj på nybyggeriets facader samt på den centrale plads og på taghaven 1,5 meter over terræn med et 1,6 m højt støjværn placeret langs kanten på taghaven.  
Illustration: Riis Akustik ApS.

Bil- og cykelparkering placeres primært i konstruktion, men det vurderes at biltrafikken ikke øges væsentlig, da området er så stationsnært. Cykeltrafikken vil formentlig øges, da der vil være borgere, som cykler til metrostationen, men det er vurderet, at området kan bære den øgning af bløde trafikanter. Bebyggelsen vil blive belastet med trafikstøj fra Jagtvej og Rantzausgade. Boligerne skal derfor udstyres med lydisolerende udluftningsmuligheder i facaden for at overholde grænseværdierne for indendørs støj med åbne vinduer.

## Forurening

Der er foretaget beregninger af mulig luftforurening fra omkringliggende anlæg, og det vurderes, at luftforureningen ikke overskrider grænseværdierne.

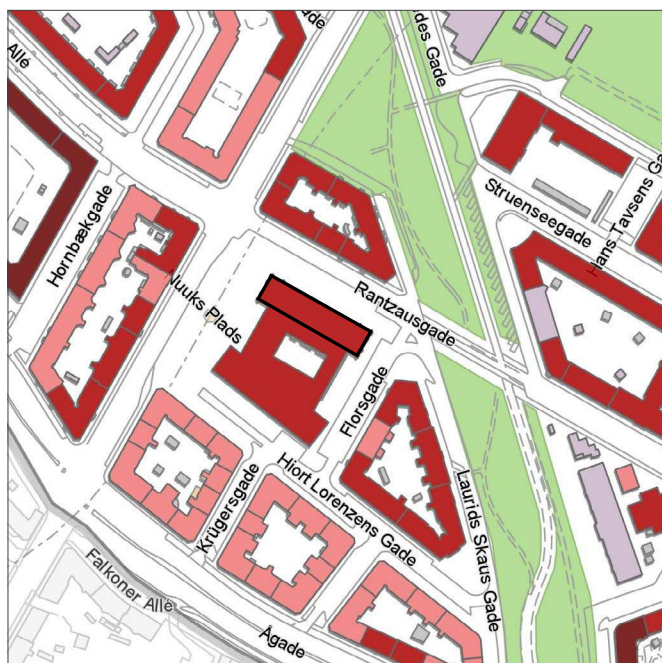
## Overfladevand og slagregn

Et øget overfladeareal vil skabe mere vand, som skal håndteres på grunden i tilfælde af både hverdagsregn og skybrud. En samlet strategi for opsamling gør det muligt at håndtere vandmængderne på grunden.

## Bevaringsværdige bygninger

Landsarkivet for Sjælland blev opført i 1893 efter tegninger af Martin Nyrop i nationalromantisk stil. Bygningen er velbevaret og er arkitektonisk og kulturhistorisk bevaringsværdig. Arkivbygningen har smukt detaljerede facader til alle sider med høje smalle vinduer og stræbepiller ved hjørnerne. Taget har skiferbelægning og små kobberdækkede kviste. Facaderne er af rødt murværk med mønstermurværk og detaljer i sten og metal, og passer fint til de omkringliggende boligkarreer, der er opført i årene umiddelbart efter. Anlægget bestod oprindeligt af den fritliggende 3-etagers bygning langs Rantzausgade og en tilhørende inspektørbolig med læsesal beliggende midt på grunden omgivet af en have.

Boligen blev nedrevet i 1963 for at give plads til endnu en



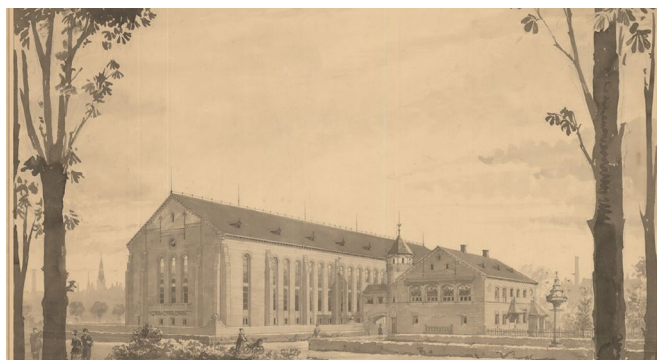
- Fredede bygninger
- Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi
- Uden bevaringsvurdering

Udsnit af bydelsatlas med bevaringsværdige bygninger i området. Nyrops arkivbygning er vist med sort ramme.

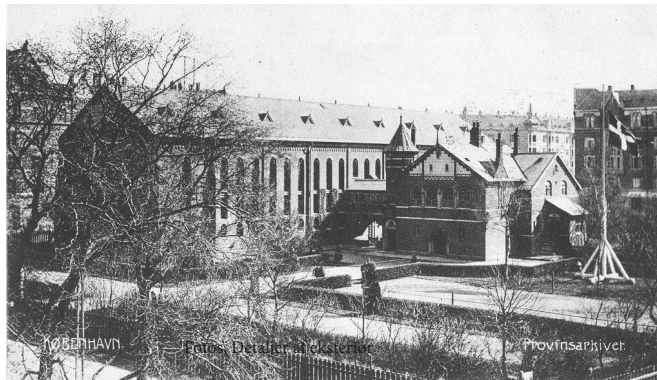
Alle arkivbygningerne er markeret med rødt, da det formelt set er én bygning, men det er kun Nyrops arkivbygning, som i SAVE-registreringen har høj bevaringsværdi.

3-etagers arkivbygning langs Hiort Lorenzens Gade samt en lav 1-etages mellembygning, tegnet af Eva og Nils Koppel i modernistisk stil med karakteristiske indadskrånede og tillukkede facader beklædt med sort skifer. Bygningen er svær at genanvende på grund af lav lofthøjde, få og små vinduer og en konstruktion der er vanskelig at ændre. På den baggrund fastlægger lokalplanen ikke Koppels arkivbygning som bevaringsværdig.

Nyrops arkivbygning er i Kommuneplan 2015 udpeget som bevaringsværdig. I lokalplanen er der fastlagt bestemmelser, der sikrer bygningen og samtidig muliggør en skånsom transformation af bygningen til andre funktioner, samt muliggør, at bygningen åbnes i stueetagen mod Rantzausgade og mod den centrale plads.



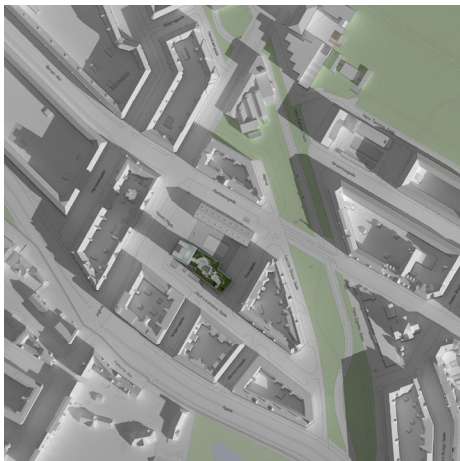
Martin Nyrops originale tegninger til landsarkivet, med den oprindelige direktørbolig og læsesal midt på grunden.



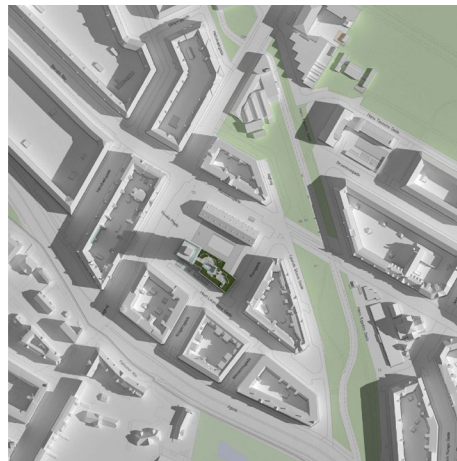
Postkort fra år ca. 1900 med Nyrops arkivbygning og den tilhørende villa med inspektørbolig og læsesal.



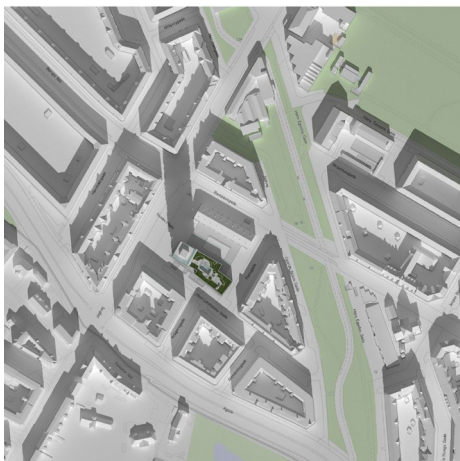
Foto fra ca. 1970 af Koppels arkivbygning.



21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

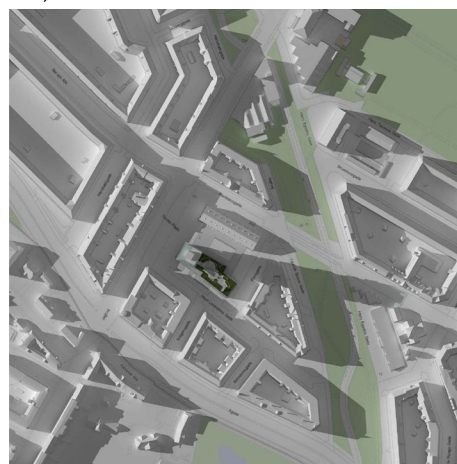
*Illustration: Over Byen Arkitekter*

### **Skyggediagrammer**

Viser at basens tre etager giver en minimal gene. I relation til eksisterende forhold er den nye længebygning lidt lavere end den eksisterende samtidig med at den trækker sig længere væk fra modsatte facade.

Tårnets skygge bevæger sig forholdsvis hurtigt og vil på de nærmeste naboer kaste en skygge på ca. 1 1/2 time om dagen. Jo længere væk fra tårnet des kortere skyggepåvirkning.

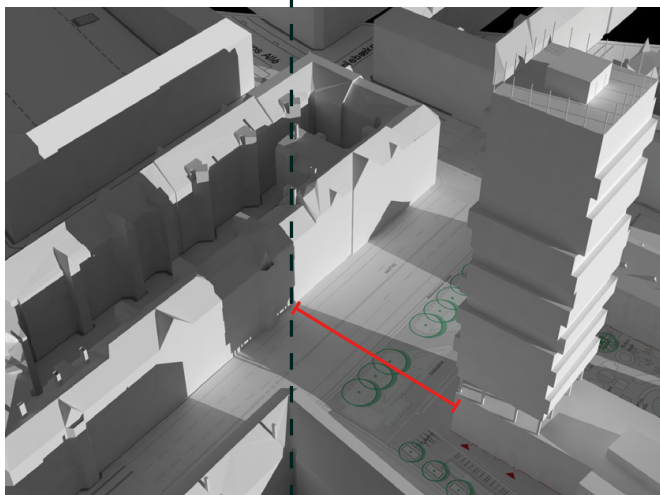
Højhuset vil i perioder kaste lange skygger over de nærmeste karreer i området.



21. juni kl. 19.00

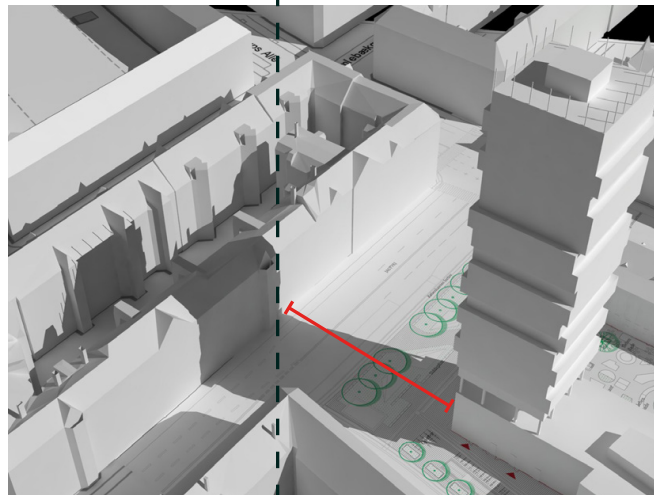


21/3

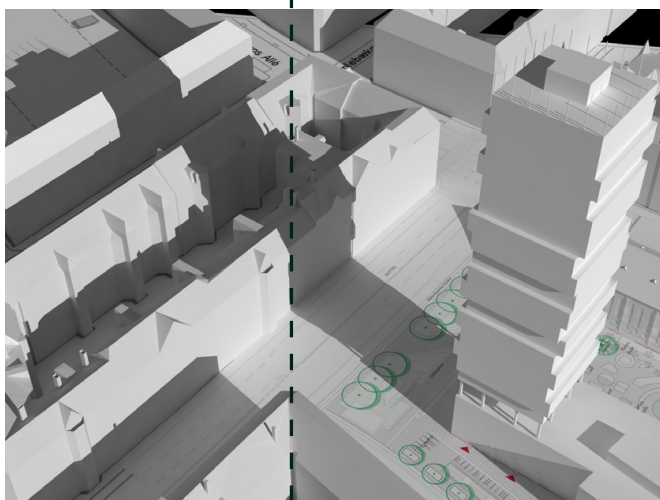


Skygger starter  
07.30

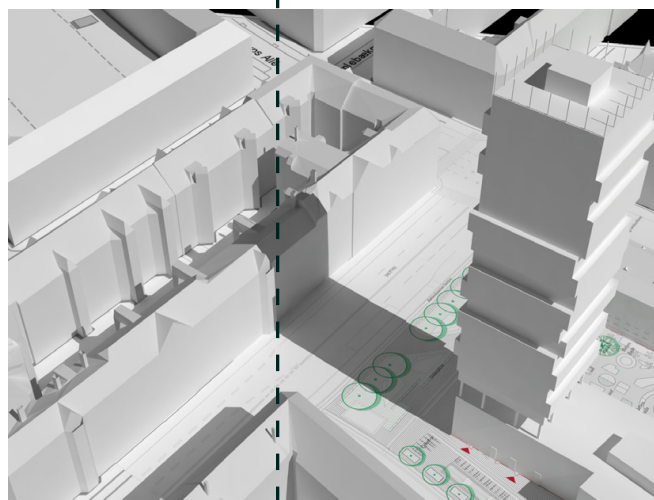
21/6



Skygger starter  
09.00



Skygger slutter  
09.00



Skygger slutter  
10.15

### *Illustration: Over Byen Arkitekter*

Illustrationen viser skyggepåvirkningerne på bebyggelsen på Jagtvej, som har den korteste afstand til højhuset (se rød streg), og således også den længst varende skyggepåvirkning. Skyggerne fremkommer dog også fra den smalleste facade på huset. Ved skyggepåvirkninger nordligere eller sydligere vil det være højhusets diagonal, som bestemmer bredden af skyggen og ikke den smallest mulige facade.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Lov om en Cityring

Lov om en Cityring (lov nr. 552 af 6. juni 2007) trådte i kraft den 10. juni 2007. Ifølge lovens § 4 beslutter transportministeren den enkelte linjeføring og placering af stationer, CMC, skakte, m.m. efter en koordineret indstilling fra Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune. Transportministeren har godkendt anlægget af Cityringen i henhold til denne bestemmelse. I henhold til lovens § 13 kan transportministeren for Metroselskabet erhverve fast ejendom ved ekspropriation, bl.a. i form af rettigheder og servitutter, der er nødvendige for at gennemføre Cityringens anlæg f.eks. supplerende adgangsveje for stationer. Ekspropriation sker efter reglerne i lov om fremgangsmåden ved ekspropriation vedrørende fast ejendom.

Der er indgået teknisk aftale mellem Københavns Kommune og Metroselskabet.

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2015


Lokalplanområdet er fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 %.

For lokalplanområdet er der med rammen (C3\*) en bemærkning om, at der inden for området anlægges en station for Cityringen og at der i en lokalplan kan gives mulighed for byggeri med en højde på op til 75 meter. Den maksimale bebyggelsesprocent er på 185.

Friarealer for boliger og erhverv skal udgøre minimum henholdsvis 30 % og 10 %. Parkeringsdækningen er 1 pr. 150 m<sup>2</sup> men kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, såfremt der kan påvises højere eller lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
O, O2-5	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
	Det aktuelle lokalplanområde

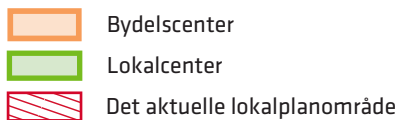
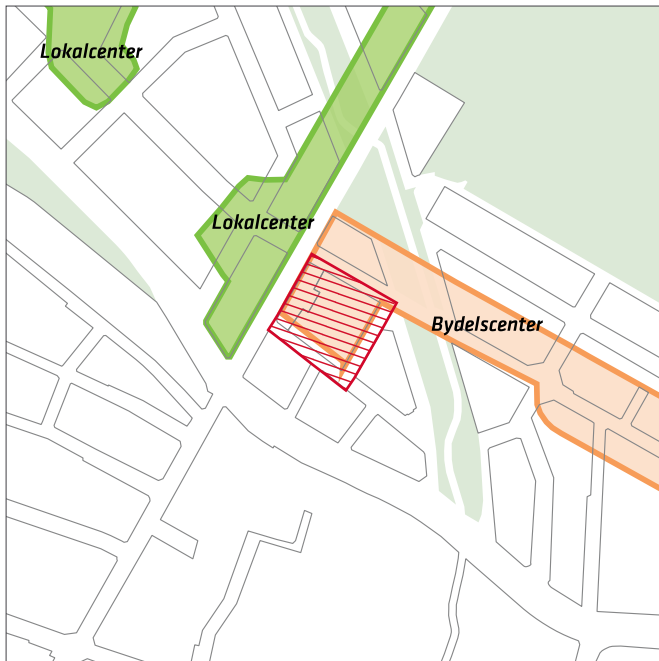
### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse.

I forbindelse med byggeri til butikformål skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

I forbindelse med tilvejebringelse af kollegie- og ungdomsboliger skal der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal. Krav til parkeringspladser i tilknytning til kollegie- og ungdomsboliger kan fastsættes efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed i forhold til kollektiv trafik og projektets karakteristika, herunder bebyggelsesplan og ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen mv. Der kan i lokalplaner stilles krav om, at en andel af parkeringspladserne forberedes for eller forsynes med el til opladning af elbiler.

Cykelparkeringsnormen er 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til boliger, ungdomsboliger, butikker og arbejdspladser, samt 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal til pladskrævende cykler.



#### Detailhandel i kvarteret

##### Detailhandel

Lokalplanområdet ligger indenfor bydelscenter Rantzausgade som har et maksimalt butiksareal på 10.000 m<sup>2</sup> heraf er rammen til nyt butiksareal 4.500 m<sup>2</sup>. Dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker må maksimalt være på hhv. 2.000 og 1.500 m<sup>2</sup>. Lokalplanen for Nuuks Plads II muliggør 2.200 m<sup>2</sup> til detailhandel.

##### Bevaringsværdige bygninger

Arkivbygningen mod Nuuks Plads og Rantzausgade er udpeget som bevaringsværdig. For fredede bygninger og for bebyggelse, der i kommune- eller lokalplan udpeges som bevaringsværdig eller som af hensyn til historiske bebyggelsesstrukturer i lokalplan fastlægges som bebyggelsesplan, kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealkravet fraviges. Dette gælder også for et evt. forøget etageareal ved om- eller tilbygning.

##### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor

man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

##### Trafikstøj

Nye boliger, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden. Ved omdannelse af eksisterende byggeri langs eksisterende veje, ved huludfyldning og i andre særlige tilfælde, hvor hensynet til byrum og bebyggelsens funktion som støjskærm tilsiger det, kan disse anvendelser etableres, hvor støjen er op til 73 dB, hvis ovennævnte grænser for støj indendørs og udendørs kan overholdes.

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. miljørapporten.

##### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnere. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Bydelsplan for Nørrebro 2017-2020 kan læses i flg. link: <https://www.kk.dk/indhold/borgerrepraesentationens-modemateriale/12102017/edoc-agenda/e5e7b309-248e-4475-98d7-4539924da534/395b5879-0019-4d63-935d-ab7bf745698b>



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

#### Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 102 'Hans Egede Gade': Formålet med lokalplanen er dels at fastlægge området til offentlige formål, for at muliggøre dets anvendelse til bydelspark i overensstemmelse med Helhedsplan for Indre Nørrebro. Herudover åbnes mulighed for etablering af offentlige beskyttelsesrum.

Endvidere muliggør lokalplanen bl.a. ændrede anlæg af vejene, således, at dele af vejarealerne kan anlægges med beplantning m.v.

Lokalplan nr. 489 'Nuus Plads Metrostationsplads': Formålet med lokalplanen er at udgøre det planmæssige grundlag for at etablere en metrostationsplads for et vigtigt trafikalt knudepunkt i forbindelse med Cityringen. Pladsen skal udgøre et rekreativt område som relatere sig til de tilgrænsende områder omkring Jagtvej, Rantzausgade, Hiort Lorenzens Gade og Florsgade. Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)

### Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el,

vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads. Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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

### Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal omkloakeres til et separat kloakeret område i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i tillæg nr. 8 til spildevandsplanen.

### Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af mulig udvaskning af tungmetaller fra facaden, som fører til forurening af vand ved slagregn i hverdagsituationer på højhuset, skal regnvand renses inden nedsivning fra en faskine eller udledning til et skybrudssystem, der munder ud i en recipient (sø, vandløb eller havn). Der skal meddeles en nedsivningstilladelse fra Center for Miljøbeskyttelse, Vand og VVM, inden nedsivning.

### Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2013 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

I Jagtvej, Hiort Lorenzens Gade og Florsgade vil der blive etableret grønne veje. De grønne veje er planlagt udført ca. i 2035.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse 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 metroanlæg og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til de kommende grønne veje i Jagtvej, Hiort Lorenzens Gade og Florsgade. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5rWr-VAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5rWr-VAG.pdf)

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt 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.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra fx restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Center for Miljøbeskyttelse har ingen viden om konstateret jordforurening i lokalplanområdet. Arealet er omfattet af områdeklassificeringen og jorden må derfor forventes at være lettere forurennet.

Bortskaffelse af og håndtering af forurennet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk](http://www.kk.dk). Overskudsjord til bortskaffelse skal anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 – en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse inden arbejdet påbegyndes. Kontakt:[jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udled-ningstilladelse.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg>.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortids-minder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørel-se om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være 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 afløbssyste-met.

# Lokalplan Nuuks Plads II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Jagtvej, Rantzausgade, Florsgade og Hiort Lorenzens Gade.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for, at eksisterende byggeri af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares, at der kan etableres en ny bebyggelse inklusiv et højhus med blandet bolig og erhverv, samt at videreføre bestemmelser fra lokalplan nr. 489 Nuuks Plads Stationsplads i en opdateret udgave.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Der fastlægges en metrostationsplads med dertil hørende tekniske installationer, i overensstemmelse med Lov om en Cityring.
- I forbindelse med den kommende metrostationsplads ønskes en udvikling af den tidligere landsarkivejendom med bevaring af den ældste del af bebyggelsen og opførelse af ny bebyggelse til boliger og serviceerhverv med stueetager, der overvejende indrettes til butikker, cafeer og lignende publikumsorienterede og udadvendte funktioner, for at skabe rammer for byliv.
- Der fastlægges offentligt tilgængelige byrum og passager gennem området, så der er sammenhæng med de omgivende byområder og rekreative områder, og der skabes hensigtsmæssig adgang til metrostationen og til den øvrige bebyggelse.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 2105 Udenbys Klædebo Kvarter, København samt umatrikulerede vejarealer Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. juli 2017 udstykkes i området.

### Stk. 2. Underområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse, underområde I

Underområde I 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. Boligandelen skal udgøre mellem 60 og 70 % af ejendommens etageareal.

I byggefelt A, jf. § 5 og tegning nr. 2, skal 2. og 3. etage anvendes til ungdomsboliger.

Den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bygning må ikke indrettes til boliger.

## 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.

I projektet, som danner baggrund for lokalplanen, udgør boligerne ca. 64 % af det samlede etageareal.

### Stk. 2. Anvendelse, underområde II

Underområde II fastlægges til vej, metrostation samt stationsplads med rekreative funktioner.

Underområdet indrettes til vej, samt adgangs- og opholdsareal for metrostationen. Der kan etableres funktioner, der naturligt knytter sig til eller er en nødvendighed for vejarealets anvendelse og for stationens færdsels- og opholdsareal samt de for metrostationens udformning, brug, drift og vedligeholdelse nødvendige anlæg og bygninger, fx affaldsbeholdere, skiltning, cykelparkeringspladser, studepladser samt toiletter.

## Kommentar

Fastlæggelse af metrostationspladsen skal ske i overensstemmelse med Lov om en Cityring (nr. 552 af 6. juni 2007), Bekendtgørelse om ikrafttræden af Lov om en Cityring (nr. 587 af 7. juni 2007) og Bekendtgørelse om placering og udformning af stationer og skakte m.m. (nr. 588 af 7. juni 2007) samt transportministerens godkendelse af 27. marts 2009 af Cityringens anlæg.

### Stk. 3. Anvendelse, underområde III

Underområde III fastlægges til vej.

### Stk. 4. Almene boliger

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

I byggefelt A, jf. § 5 og tegning nr. 2, skal 2. og 3. etage anvendes til almene ungdomsboliger, mens øvrige bygningsdele over stueetagen i byggefelt B kan anvendes til almene boliger.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

## Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse



af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

#### Stk. 5. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af bruttoetagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver ejendom og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og bo-tilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

#### Kommentar

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres inden for de 25 % af arealer, der kan fritages fra beregningen af gennemsnittet, jf. § 3, stk. 5a).

- f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.

#### Stk. 6. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesanlæg ikke være fælles for andre bebyggelser.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Disse anlæg skal placeres i bebyggelsen.

#### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel,

samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

#### Stk. 7. 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. 8. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boligandværelsen. På nærmer vilkår kan der tillades i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

#### Stk. 9. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 2.200 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarerbutik må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarerbutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

Det eksisterende butiksareal i området er 0 m<sup>2</sup> pr. 1. november 2017.

#### Stk. 10. Særligt om stueetager

Stueetager skal være aktive, og for de stueetager, der er markeret med rød streg på tegning nr. 2, gælder, at de skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer og lignende, eller til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Disse stueetager må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Stueetager, der er markeret med blå streg på tegning nr. 2, skal være åbne, og de skal anvendes på en måde, der sikrer en høj grad af interaktion mellem inde og ude.

Der henvises til § 6, stk. 2, om bebyggelsens ydre fremtræden.

#### Kommentar

Aktiv stueetage: En stueetage, som med åbninger i facaden dvs. indgangsmuligheder, åbenhed og transparens skaber interaktion mellem ude og inde.

Åben stueetage: En stueetage, som med en høj grad af åbenhed og transparens i facaden formidler en visuel kontakt mellem mennesker i byrummet og inde i bygningen.

## § 4. Vej, sti- og adgangsforhold samt parkering

### Stk. 1. Eksisterende vejlinjer

De eksisterende vejlinjer mod Florsgade og Hiort Lorenzens Gade opretholdes.

### Stk. 2. Vejvidelseslinje

Mod Rantzausgade og Jagtvej udlægges der vej som vist på tegning nr. 3.

## Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

### Stk. 3. Adgangsforhold

Der kan placeres en overkørsel på Florsgade og to overkørsler på Hiort Lorenzens Gade til betjening af bebyggelsen, som vist på tegning nr. 3.

Rampe til parkeringskælder skal placeres inde i bygningen.

## Kommentar

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

### Stk. 4. Afbøvelser

Bestemmelserne i stk. 3 er ikke til hinder for, at der ved veikryds og overkørsler kan ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### Stk. 5. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til kollegie- og ungdomsboliger.

Al bilparkering for underområde I skal placeres i kælder. Adgang til parkeringsanlæg skal ske fra Hiort Lorenzens Gade, som vist på tegning nr. 3, via en rampe/nedkørsel med rampen placeret inde i bygningen.

### Stk. 6. Cykelparkering i underområde I

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
Erhverv:	4 pladser (mindst 25% skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pr. 1.000 m<sup>2</sup> af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler. Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet. Ved placering i kælder skal adgang til cykelparkeringen ske fra Hiort Lorenzens Gade, som vist på tegning nr. 3, via en rampe/nedkørsel med rampen placeret inde i bygningen.

70 pladser skal placeres på terræn. Cykelparkering på terræn skal anlægges som integreret del i landskabets design og placeres i grupper af højst 20 pladser pr. gruppe. Cykelparkering kan placeres i forbindelse med de enkelte beplantningszoners bede, men må ikke optage areal i bedene.

### Stk. 7. Cykelparkering i underområde II

Der skal på metrostationspladsen eller i tilknytning til denne etableres mindst 350 cykelparkeringspladser, heraf 120 pladser i kælder.

- Cykelparkering skal, hvor det er muligt, begrønnes.
- Der kan opstilles byrumselementer, der indordner de enkelte cykelstativer i større sammenhængende elementer - fx opholdsmøbler, træplantninger eller anden form for begrønning.

### Stk. 8. Nedlæggelse af parkeringspladser

Der kan nedlægges op til 18 bilparkeringspladser, som vist på tegning nr. 3.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte ejendom.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, porte, tilbagerykkede stueetager samt arealer under eventuelle faste baldakiner/udhæng, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af bruttoetagearealet, der udgøres af den i stk. 4 fastlagte bevaringsværdige bebyggelse, vist på tegning nr. 2.

Den maximale bebyggelsesprocent kan overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive udskilt af matr. nr. 2105 Udenbys Klædebo Kvarter som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig plads.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan, byggefelt A og B

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan med de viste højder og etageantal.

- a) I byggefelt A og B skal de nederste tre etager samt et tilbagetrukket terrasseværn opføres og fremstå som en sammenhængende bygning, som danner base under højhuset.
- b) I byggefelt B skal den 5. og den 21. etage (øverste etage), opføres med husdybde på maksimalt 17 x 17 meter, som danner kernen i højhuset.

De mellemliggende etager, 6.-20. etage, må have husdybder på maksimalt 18 x 18 meter, udformet ved forskydninger i de enkelte etageplaner op gennem bygningen. Forskydningerne skal etableres, som i størrelsesordenen og maksimalt 1 meters overskridelse af højhusets kerne (17 x 17 meter), på to af det enkelte etageplans sider og mod et af bygningens fire hjørner. Op gennem bygningen skal forskydningerne etableres mod hvert af bygningens fire hjørner i en fast rytme i urets retning, begyndende med en forskydning af 6. etage mod nord, herefter 7. etage mod øst osv. På taget kan opføres et centralt placeret trappetårn for adgang til tagterrassen.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

I bebyggelsesplanen indgår den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bebyggelse på ejendommen matr.nr. 2015 Udenbys Klædebo Kvarter.

Bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdige sammenhæng, må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Bygningen kan ombygges efter bestemmelserne i § 6, stk. 3.

Opførelse af ny bebyggelse til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

## Kommentar

Hvis tilladelse til 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 nedrivningsforbud.

### Stk. 4. Stationselementer mv. i underområde II

Der kan etableres de for vejarealets anvendelse og for metrostationens udformning, brug, drift og vedligeholdelse

nødvendige anlæg og bygninger, såsom elevatortårne, trappeanlæg, ovenlys mv.

### Stk. 5. Områder der ikke må bebygges

Der må ikke opføres bebyggelse på terræn mellem den bevaringsværdige bebyggelse og byggefelt A og B.

### Stk. 6. Bygningshøjder og etageantal

Bebyggelse i byggefelt A skal opføres i maksimalt 3 etager og med en facadehøjde med murkrone på maksimalt 11 meter målt fra kote 7,6 m over kote 0 (DVR90). Bygningens murkrone må ikke opføres i en højde, der overstiger tagfoden på den bevaringsværdige bygning, som er fastlagt i stk. 3. Herudover kan to elevator-/trappetårne til rekreativ tagterrasse etableres i yderligere maksimalt 3 meters højde, og de skal rykkes mindst 1 meter tilbage fra bygningens underliggende facadeflugt.

Bebyggelse i byggefelt B skal opføres i maksimalt 21 etager og med en facadehøjde i størrelsesordenen og maksimalt 75 meter målt fra kote 7,6 m over kote 0 (DVR90). Herudover kan elevator-/trappetårn til rekreativ tagterrasse etableres i yderligere maksimalt 3 meters højde, når det placeres centralt på taget af højhusets øverste etageplan. I byggefelt B skal bebyggelsens 4. etage over terræn have en fri højde fra gulv til loft på minimum 4 m og fremstå åben, uden facader, og indgå som overdækket friareal i sammenhæng med tagterrassen på den 3-etagers bygning i byggefelt A.

Stueetagen i byggefelt A og B skal have en højde på minimum 4 m.

### Stk. 7. Kote- og terrænforhold

Der skal foretages terrænregulering efter de viste principielle koter, som vist på tegning nr. 4. Terrænregulering skal ske for hele området under et og efter indbyrdes samme koter, som vist på tegningen.

Afvigelser fra de fastlagte koter kan tillades efter nærmere aftale med Teknik- og Miljøforvaltningen.

Højde for nybyggeri måles fra kote 7,6 m over kote 0 (DVR90).

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### Stk. 2. Ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal tilpasses den bevaringsværdige bygning og udføres med en detaljering, der i en nutidig udformning relaterer sig til denne og til den øvrige omgivende bebyggelse. Højhusets 5.-21. etage i byggefelt B skal adskilles visuelt fra den lave 3-etagers bygning i byggefelt A og B således, at de to volumener, den 3-etagers base og højhuset, opfattes som to adskilte bygninger af hensyn til samspillet med omgivelserne. Højhuset skal fremstå

slankt, og dets udtryk og udformning skal fremstå med særlig høj arkitektonisk kvalitet, særligt i forhold til variation i facadeudtrykket, materialevalg samt farvesætning, da højhuset vil indgå i byens skyline.

#### **Facader:**

Den 3-etagers base i byggefelt A og B skal opføres i teglsten i en mørkere farve end de omgivende karrebebyggelser og med en varm farvetone samt med en mørtelfuge i farve som de omgivende karrebebyggelser, eller i en mørk fuge i afstemt nuance. Muren skal udformes med en enkel detaljering, fremstående kordongesimsbånd til markering af etageadskillelser, muret gesimsbånd ved murkronen og markering af soklen samt forskellige forbandter eller mønster, mindre frem- eller tilbagerykninger i murværket og lignende. Lukkede facadepartier skal gives en særlig arkitektonisk behandling ved fx detaljer i murværkets overfladestruktur og/eller ved forbandter med skygge-/reliefvirkning.

Gavle skal have karakter af facade, og de skal udformes med vinduer.

Gavlpartier, der opstår ved knæk i facaden, hvor længebygningen har en vinkel, skal i stueetagen fremstå overvejende åben med et vinduesparti.

Den 4. etage i byggefelt B skal fremstå åben med lyse søjler, og med lys facade på trappehuset, samt med et lyst pudset loft under højhuset.

Højhusets 5.-21. etage i byggefelt B, skal facaderne udformes i tombak og glas. Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer så som træ og aluminium.

Højhusets 5-21. etage skal udformes med markante vandrette bånd/kordongesims ved etageadskillelserne. Lofterne under de udkragede etagedæk skal beklædes med tombak.

#### *Facader på stueetager:*

Facader fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv og udadvendte fælles funktioner mv., jf. § 3, stk. 10, og vist med rød streg på tegning nr. 2, skal udformes som aktive facader, jf. § 8, stk. 4. Det vil sige, at de udformes, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum. Mindst 60 % af facadelængden skal være transparente partier i glas fra maksimalt 10 cm over gulv og minimum 3 meter op.

Facader fastlagt til funktioner med høj grad af interaktion mellem inde og ude, jf. § 3, stk. 10, og vist med blå streg på tegning nr. 2, skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum, jf. § 8, stk. 4. Mindst 40 % af facadelængden skal være transparente partier i glas i minimum 3 meters højde.

Indgange skal placeres som vist på tegning nr. 2.

#### **Vinduer, døre og indgangspartier:**

Overordnet princip: Vinduer i hele den nye bebyggelse skal være i fuld etagehøjde. På etager over stueetagen skal vinduer have et lodret format med vinduesbredder på ca. 1 meter eller ca. 50 cm og uden vandrette sprosser.

Vinduer og døre skal have et ensartet materiale- og farveudtryk og skal fremstå i træ eller i malet træ eller aluminium i en farve, som tombak eller lignende. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

Vinduer og dørhuller på bygningens base, 1.-3. etage, skal fremstå tilbagetrukket mindst 7 cm således, at der dannes nicher og skyggevirksomheder.

Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

Vinduer må kun have klart glas.

Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Porte til parkeringsanlæg, aflæsningsarealer mv. skal fremstå transparente i form af fx tremmer eller perforeringer, og de skal være af høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet.

#### **Tage:**

Tage på byggefelt A og B skal være flade og indrettes som fælles friareal for bebyggelsens brugere.

Tagterrasseværn skal placeres tilbagetrukket fra facaden med ca. 1 meter på byggefelt A og med ca. 0,5 meter på byggefelt B. Tagterrasseværn skal udformes med transparent, plant glas, indspændt uden synlig konstruktion. Glasværn skal have en opdeling i bredder, der relaterer sig til facadeopdelingen på de underliggende etagers facade. Tagterrasseværn skal udføres med en maksimal højde på 1,6 meter på byggefelt A og med en højde på 2-4 meter på byggefelt B.

Tagfladerne på byggefelt A og B skal anvendes som bebyggelsens fælles friareal og taget på byggefelt A skal indrettes med beplantning og opholdsmøbler samt legefunktioner for mindre børns leg. Beplantningen skal have læ- og rumskabende egenskaber og danne grønne og frodige rum. Beplantning skal etableres som beskrevet i § 7, stk. 9.

## **Kommentar**

**Begrønning af tagflader forsinket og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtage eller anden konstruktion over tagfladen.**

#### **Altaner:**

Boliger skal forsynes med opholdsaltaner, som udformes som en integreret del af bygningen. Altanerne skal ligge inden for byggefeltet. Højhuset med boliger placeret over 40 meters højde kan dog udformes med franske altaner. Tage over de i § 5, stk. 2, b), fastlagte bygningsforskudninger skal dog på hele højhusets højde udformes som altaner med et sammenhængende værn på hele tagstykket. Værn om altaner skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå transparente og malerbehandlet i en mørk, ikke sort, farve.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

Overordnet princip: At sikre den bevaringsværdige arkivbygning ved Rantzausgade og muliggøre en skånsom transformation af bygningen til nye funktioner samt at muliggøre, at bygningen åbnes mod Rantzausgade og mod den centrale plads.

For den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bygning gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bygningens ydre skal udføres i overensstemmelse med bygningens individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.
- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som stræbepiller, pilastre, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer, farver og materialer bevares eller genskabes.
- d) Ved udskiftning af vinduer skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår farve, materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige, herunder de små tagkviste. Tagrender og nedløb skal fremstå i kobber.
- f) På de to facader mod henholdsvis Rantzausgade og den centrale plads kan der etableres åbninger i stueetagens facade efter følgende princip:
  - Mellem pilastrene kan åbning etableres i en bredde indenfor to af de tre vinduesfag således, at et vindue bevares. På bygningens facadelængde placeres disse åbninger irregulært for at understrege det nye indgreb.
  - Åbningen udformes med glas i hele åbningens flade, med vinduer og dørpartier og med konstruktion, karme og rammer i metal i mindst mulige dimensioner. Disponeringen af vinduer og dørpartier kan være forskellige i de enkelte åbninger. Mod den centrale plads skal de fleste af åbningerne udformes med et dørparti. Mod Rantzausgade skal mindst to af åbningerne udformes med et dørparti. I åbningens fulde længde kan den vandrette konstruktive bæring fremstå med en stålbjælke.
  - Mod den centrale plads skal der på hver side af de nye åbninger monteres stålporte, placeret vinkelret på facaden for at danne lægørende nicher til

ophold. Portene skal udformes perforerede med ca. 30 % huller jævnt fordelt på hele portens areal af hensyn til at virke vindreducerende på pladsen. Portenes overflade og de synlige stålbjælker over åbningerne skal fremstå malerbehandlet enten i den grønne farve, som er original for bygningens indvendige skodder og andre metalelementer, eller i rust eller i en rødbrun nuance.

- Åbningerne etableres samtidig for hele bygningen efter et samlet projekt, inklusiv principper for skiltning, og det skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 4. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet. Der må ikke etableres solceller eller lignende elementer på den bevaringsværdige bygnings facade eller tag.

### Stk. 5. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

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

## Kommentar

[Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.](#)

### Stk. 6. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Elevatortårne og trappehuse til taghave og tagterrace skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området

### Stk. 7. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyn-

tagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver, terræn ovenpå den underjordiske parkeringskælder kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for alle beboere og brugere. Friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under et. Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger: 30 %.

Erhverv: 10 %.

Kollegie- og ungdomsboliger: 30 %.

For den i § 5, stk. 4, fastlagte bevaringsværdige bebyggelse, vist på tegning nr. 2 kan friarealkravet fraviges.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Friarealkravet kan fraviges med den del af grundarealet, der måtte blive udskilt af matr. nr. 2105 Udenbys Klædebo Kvarter som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig plads.

### Stk. 3. Indretning af friarealer

Friarealer skal indrettes som fastlagt i § 7 og 8, og som vist på tegning nr. 5 og 6.

For arealet foran arkivbygningen gælder, at indretning af pladsen skal sikre en fleksibel brug. Beplantning kan opsættes som transportable plantekummer.

Friarealer skal ved indretning med belægning, bede, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang til metrostationen og gennem hele området samt for ophold, i samspil med tilstødende områder og bebyggelsers anvendelse.

Friarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.

Friarealer på de to bygningstage skal indrettes med fælles opholdsarealer, og de kan etableres med adgang alene for bebyggelsens beboere.

Friarealerne skal udformes således, at de indgår i skybruds sikring af området ved, at vandet håndteres på

overfladen og ledes væk fra bygninger, jf. § 5, stk. 7 og § 10 samt tegning nr. 4.

Faste siddeplinte og bænke skal udformes, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold. Byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være robust overfor påvirkning af vejr og slid.

### Stk. 4. Belægninger

Belægninger på terræn og på hævet dæk over parkeringskælder skal udføres i robuste materialer som belægningssten- og fliser, natursten, beton, tegl eller jern. På stier hen over de i stk. 9 og på tegning nr. 7 fastlagte beplantningszoner kan belægningen være grus eller anden permeabel belægning. På taghaven kan belægning herudover være træ. For metrostationspladsen gælder, at belægninger, ud over fortovsarealer, overvejende skal være af granit.

### Stk. 5. Hegning

Byrum på terræn og på hævet dæk over parkeringskælder skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

### Stk. 6. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

### Stk. 7. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Stk. 8. Fællesanlæg

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.

### Stk. 9. Beplantning i underområde I

Den centrale plads og taghaven, jf. § 8, inddeles i 6 beplantningszoner, der tilsammen skal beplantes med mindst 55 træer foruden buske og anden bundvegetation, fordelt som beskrevet under de enkelte beplantningszoner, og som vist med principiel udformning på tegning nr. 6.

#### *For den centrale plads og taghaven gælder flg.:*

- Beplantningszonerne skal beplantes som beskrevet neden for, og minimum med det angivne antal træer.
- Alle bede skal, ud over træer og buske, etableres med dækkende bundvegetation samt varierede løgvækster.
- Bede skal være mindst 1 m brede.
- Passager gennem eller mellem bede må maksimalt være 2,5 m brede.

### **For den centrale plads gælder særligt:**

Overordnet princip for den centrale plads:

Tre beplantningszoner omkranser pladsen foran arkivbygningen, og sikrer hver især med deres beplantningshøjde og beplantningstæthed, at vinde skabt omkring bygninger mindskes bedst muligt.

For beplantningszone 1, 2 og 3 gælder, at bede skal være minimum 20 m<sup>2</sup>.

For beplantningszone 2 gælder, at bede skal være hævede med siddekant ca. 0,4 m over terræn.

#### *Beplantningszoner:*

For den centrale plads fastlægges tre beplantningszoner:

For beplantningszonerne gælder, at de skal beplantes, så de enkelte planter supplerer hinanden i op til tre lag i form af over-, mellem- og underbeplantning. Se beplantningsprincipper på tegning nr. 7.

Overbeplantning i form af høje lysåbne og vindtolerante træer som fx eg, lærk og skovfyr, der naturligt bliver over 10 m høje.

Mellembepantning i form af enkeltstammede og fler-stammede vindtolerante træer som tjørn, paradisæble og røn, der naturligt bliver mellem 5 og 10 m høje.

Underbeplantning i form af buske og småtræer som bjergfyr, kornel og diverse blomstrende buske, der naturligt bliver op til 5 m høje.

#### *Beplantningszone 1:*

Beplantningszonen skal etableres som ét sammenhængende bed med mulighed for op til to passager, og med høj og tæt beplantning, så vinde skabt omkring bygninger mindskes bedst muligt.

Bedet skal indeholde beplantning i 3 lag med mindst 6 træer som overbeplantning, og mindst 10 træer som mellembepantning foruden underbeplantning.

#### *Beplantningszone 2:*

Beplantningszonen skal etableres som ét sammenhængende bed med mulighed for en enkelt passage, og med en beplantning, så vinde fra Jagtvej mindskes bedst muligt.

Bedene skal indeholde beplantning i 2 lag med mindst 6 træer som mellembepantning foruden underbeplantning.

#### *Beplantningszone 3:*

Beplantningszonen skal etableres som ét sammenhængende bed med mulighed for op til to passager, og med en beplantning, så vinde fra Florsgade mindskes bedst muligt. Bedene skal indeholde beplantning i 2 lag med mindst 10 træer som mellembepantning foruden underbeplantning.

### **For taghaven på taget af byggefelt A gælder særligt:**

Overordnet princip for taghaven:

2 beplantningszoner skal med deres beplantningshøjde og beplantningstæthed sikre, at vinde skabt omkring bygninger mindskes bedst muligt.

For beplantningszone 4 gælder, at bede skal være minimum 20 m<sup>2</sup>.

For beplantningszone 5 gælder, at bede skal være minimum 5 m<sup>2</sup>.

Bede skal etableres som hævede bede med siddekant ca. 0,4 m over terræn.

#### *Beplantningszoner:*

For taghaven fastlægges to beplantningszoner:

For beplantningszonerne gælder, at de skal beplantes, så de enkelte planter supplerer hinanden i op til tre lag i form af over-, mellem- og underbeplantning. Se beplantningsprincipper på tegning nr. 7.

Overbeplantning i form af høje lysåbne og vindtolerante træer med spiselige frugter som fx kirsebær og hæg, der naturligt bliver over 10 m høje.

Mellembepantning i form af enkeltstammede og fler-stammede vindtolerante træer med spiselige frugter som fx æble, paradisæble og blomme, der naturligt bliver mellem 5 og 10 m høje.

Underbeplantning i form af stauder, buske og småtræer som fx hindbær, brombær og diverse frugtbærende buske, der naturligt bliver op til 5 m høje.

#### *Beplantningszone 4:*

Beplantningszonen skal etableres som ét sammenhængende bed med mulighed for en enkelt passage, og med en høj og tæt beplantning mod højhuset, så vinde skabt omkring højhuset mindskes bedst muligt.

Overbeplantningen skal bestå af minimum 6 træer.

Mellembepantningen skal bestå af minimum 7 træer.

Underbeplantningen skal bestå af varierede frugtbærende buske og/eller stauder.

#### *Beplantningszone 5:*

Taghaven skal indrettes med lægivende og rumskabende beplantning på samlet set minimum 100 m<sup>2</sup>.

Der skal plantes minimum 10 træer i form af mellembepantning foruden underbeplantning.

## **Kommentar**

For at sikre, at beplantningen på lang sigt vokser sig tæt og effektivt bidrager til et behageligt og acceptabelt vindkomfort niveau, skal bede med deres størrelse og dybde udformes, så de sikrer dette.

For alle bede gælder, at beplantningen skal sammensættes så planterne trives og kan udvikle sig til naturlig størrelse.

Store bede har til formål, at sikre tilstrækkeligt gode vækstvilkår for beplantningen, da store bede og sammenhængende bede, øger trivsel og vækst for træer.

Beplantning etableres i bede med hævet kant, for at tilvejebringe størst mulig vækstjordsdybde fra overkant af underliggende konstruktion til overkant af bede.

## **Stk. 10. Beplantning i underområde II**

Der skal plantes mindst 36 træer, samt evt. buske og

anden bundvegetation, med placering og fordeling i de på tegning nr. 6 viste beplantningszoner. Herudover kan plantes supplerende træer samt anden form for begrønning i forbindelse med cykelparkering.

Træer skal plantes med en minimums størrelse på 18-20 cm stammeomkreds.

For træer plantet i terræn gælder, at de skal plantes i åbne bede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent bed.

## Kommentar

For træer, som plantes i åbne bede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes.

Ved plantning af træer på dæk bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m vækstjord.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

### Stk. 11. Bevaringsværdige træer og beplantning

De på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. De bevaringsværdige træer må kun fældes efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan oprettholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a. For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 8. Byrum og kantzoner

### Stk. 1. Fastlæggelse af byrum

På tegning nr. 5 er fastlagt et byrum metrostationsplads langs Jagtvej, Rantzausgade og Hiort Lorenzens Gade og et byrum den centrale plads mellem de to bebyggelser samt et byrum taghaven på taget af den lave del af den

nye bebyggelse. Udstrækning og indretning af de fastlagte byrum fremgår af tegning nr. 5 og 6.

### Stk. 2. Indretning af byrum

Byrum skal udformes med opholdsmuligheder for alle brugergrupper og være tilgængelige for alle, idet taghaven på taget af byggefelt A dog kan indrettes med tilgængelighed alene for bebyggelsens beboere. Byrum skal have gode solforhold og indrettes med lægivende og støjdæmpede foranstaltninger. Byrum skal opleves som trygge, og skal indrettes målrettet til områdets beboere, brugere og gæster.

For alle byrum gælder, at de skal indeholde træbeplantning i et minimum omfang, jf. § 7, stk. 9 og tegning nr. 6. Træer og anden beplantning, skal danne rammerne for mindre rum til uformelt ophold.

I alle byrum skal der, i sammenhæng med træer og anden beplantning, etableres steder til uformelt ophold med faste opholdsmøbler.

Hævede bede med faste kanter skal alle, helt eller delvist, udformes som siddekanter.

Cykelparkering skal integreres landskabeligt og overvejende i nærhed til indgange.

#### *Den centrale plads*

På arealerne langs arkivbygningen skal den overvejende del indrettes med områder til ophold med mulighed for udeservering og lignende.

#### *Taghaven*

For taghaven på taget af byggefelt A gælder særligt, at den lægivende beplantning skal medvirke til at inddele byrummet i flere mindre opholdszoner på vindbeskyttede arealer, der er omsluttet af rumskabende beplantning. På taghaven skal etableres tætte støjskærme i en højde på minimum 1,6 meter og med omtrentlig placering, som vist på tegning nr. 5.

### Stk. 3. Placering af kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Der skal etableres kantzoner, som vist på tegningerne nr. 5 og 8:

- Mørkeblå kantzoner skal have en dybde på mindst 4 m målt fra facaden.
- Lyseblå kantzoner skal have en dybde på mindst 0,4 m målt fra facaden.
- Grå kantzoner skal have en dybde på 1 m målt fra facaden.
- Grønne kantzoner skal have en dybde på mindst 0,6 m målt fra facaden.
- Gule kantzoner skal have en dybde på mindst 3 m målt fra facaden.



#### Stk. 4. Indretning af kantzoner

- a) Kantzone A, mod den centrale plads, skal friholdes fra fast inventar og indrettes med henblik på fleksibelt brug, som fx udeservering, med åbne og aktive facader samt niveaufrie indgange. Porte beskrevet i § 6, stk. 3 er undtaget denne bestemmelse.
- b) Kantzone B, mod Rantzausgade, skal indrettes med trin, der optager niveauforskellen og muliggør uformelt ophold langs facaden. Alle nye åbninger i stueetagens facade, jf. § 6, stk. 3, skal fremstå transparente og mindst to heraf skal være med dørparti
- c) Kantzone C, mod Jagtvej, skal, indrettes med en sokkelfremrykning, der kan optage slagregn. Soklen skal indrettes med siddemuligheder og skal fremstå i samme materialer som bebyggelsens nedre facade eller pladsens belægning.
- d) Kantzone D, mod Hiort Lorenzens Gade skal indrettes med opholdsmulighed og facadebegrønning. Soklen neden for højhuset skal indrettes med en sokkelfremrykning, der kan optage slagregn. Soklen skal indrettes med siddemuligheder.
- e) Kantzone E, mod den centrale plads, skal indrettes med åbne og aktive facader samt niveau frie indgange. Kantzonen skal friholdes som forbindelseslinje. Soklen neden for højhuset skal indrettes med en sokkelfremrykning, der kan optage slagregn. Soklen skal indrettes med siddemuligheder.

#### Kommentar

Aktive facader er defineret ved, at de udformes, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum.

Åbne facader er defineret ved, at der er høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum.

### § 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 og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til § 5, stk. 1-5.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 fra vejtrafik.
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33.
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38.

#### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr.

4/2007 Støj fra veje og nr.1/1997 Støj og vibrationer fra jernbaner med tillæg af juli 2007.

#### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises endvidere til § 5 og § 7, stk. 3.

#### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 Ekstern støj fra virksomheder med tillæg af juli 2007.

#### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

- a) 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.
- b) Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret tætte støjskærme på taghaven med en højde på minimum 1,6 meter og placeret som vist på tegning nr. 5, jf. § 8, stk. 2

### § 10. Regnvand i underområde I

#### Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede tag- og overfladevand direkte til opsamlingsbassin eller faskine ved hjælp af linjedræn eller lignende således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn. Metroanlægget og det omkringliggende areal skal sikres ved, at der etableres et samlet volumen på 981 m<sup>3</sup>, som kan tilbageholde vand ved skybrudshændelser, jf. miljøvurderingen. Dette volumen kan jf. miljøvurderingen etableres som opsamlingsbassin med overløb til kælder, og placeres som vist på tegning nr. 4.

#### Stk. 2. Koter

Ubebyggede arealer på terræn og på dæk over parkeringskælder skal udformes med de på tegning nr. 4 viste koter til afledning af regnvand, så vandet bl.a. håndteres uden af ledes ind på metroforpladsen.

#### Stk. 3. Opsamling af regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra dæk og tage til brug for WC-skyl og tøjvask i maskine og/eller til vanding af beplantning på pladsen og taghaven.

#### Kommentar

Ifølge Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg kan regnvand opsamlet fra tage bruges til WC-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet. Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl kun må ske

med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Opsamling af regnvand kan indrettes i den eller med forbindelse til den til skybrud etablerede faskine for at sikre dobbeltudnyttelse. Slagregn fra facader kan ved hverdagsregn opsamles og bruges til vanding af grønne arealer.

#### **Stk. 4. Afledning af regnvand på terræn**

Ubebyggede arealer på terræn og på dæk over parkeringskælder skal udformes med render og kanaler i belægningen til afledning af overfladevand.

Plantebede skal udformes som bede, hvor der i kortere perioder under og efter skybrud kan stå vand og med dertil egnet beplantning.

### **§ 11. Matrikulære forhold**

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning) efter nærmere aftale med Metroselskabet og Københavns Kommune.

### **§ 12. Retsvirkninger**

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

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

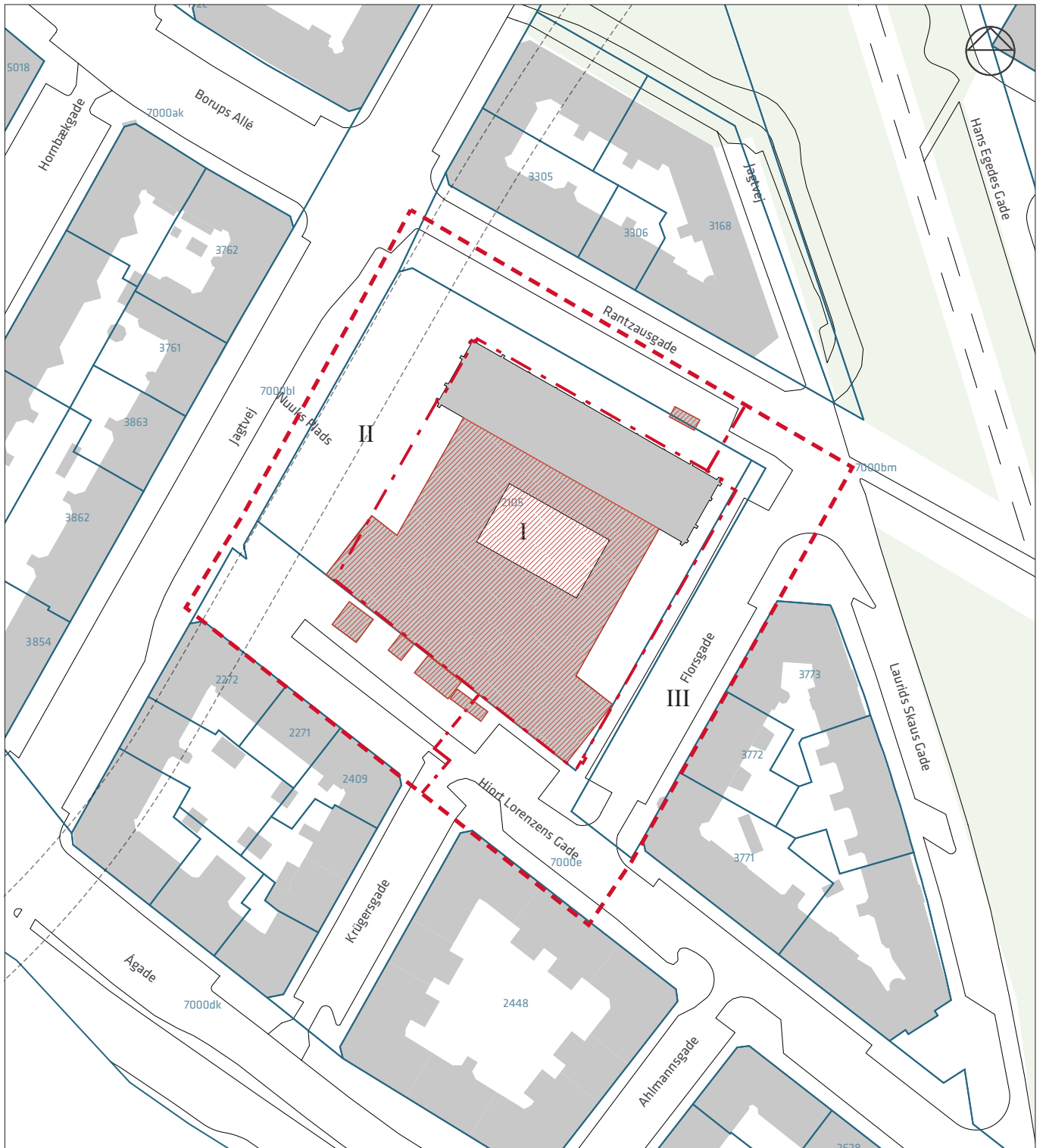
### **§ 13. Ophævelse af lokalplan**

Lokalplan nr. 489 Nuuks Plads Metrostationsplads, bekendtgjort den 10. januar 2013, ophæves i sin helhed.

## **Kommentarer af generel karakter**

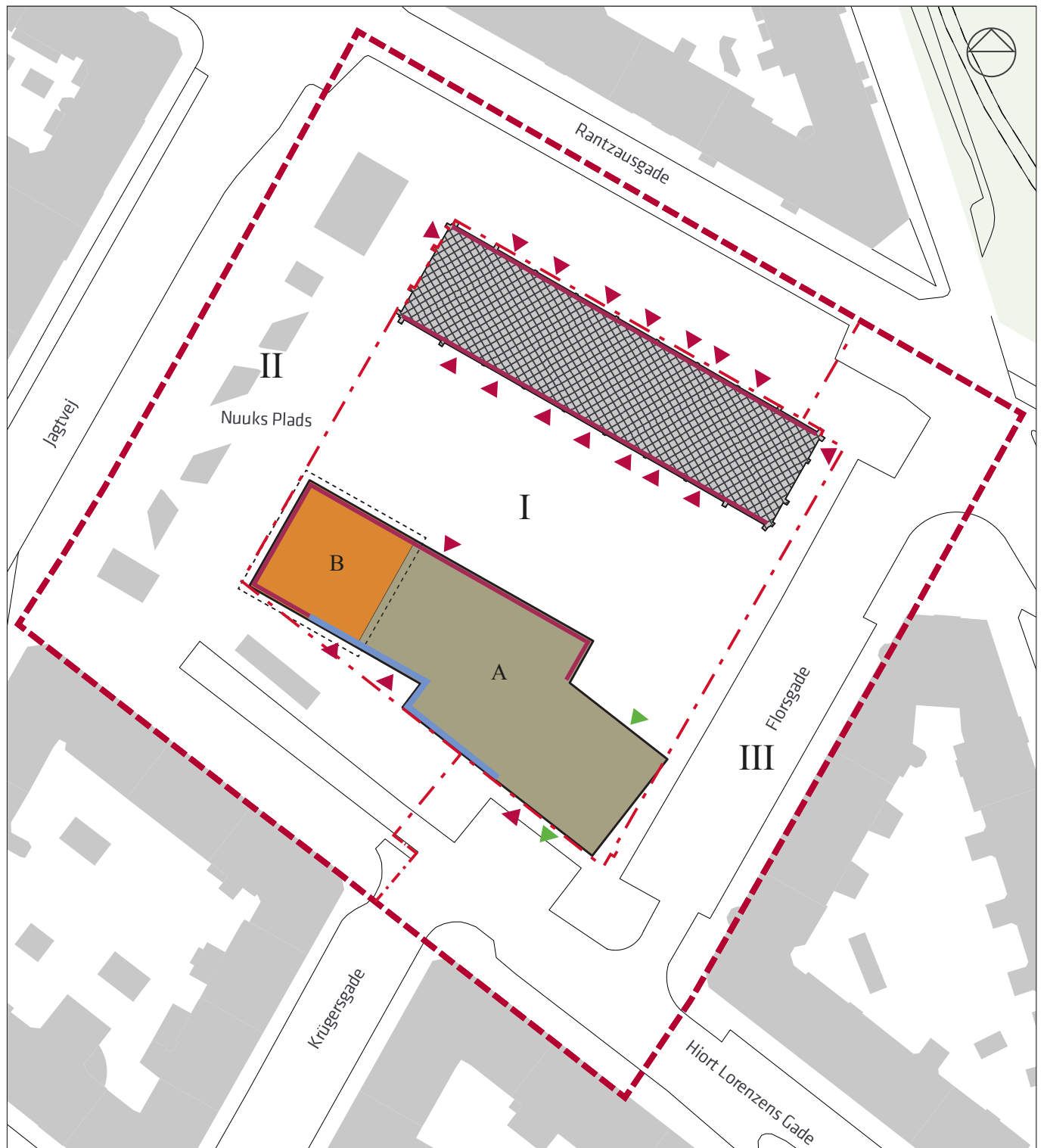
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom 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.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



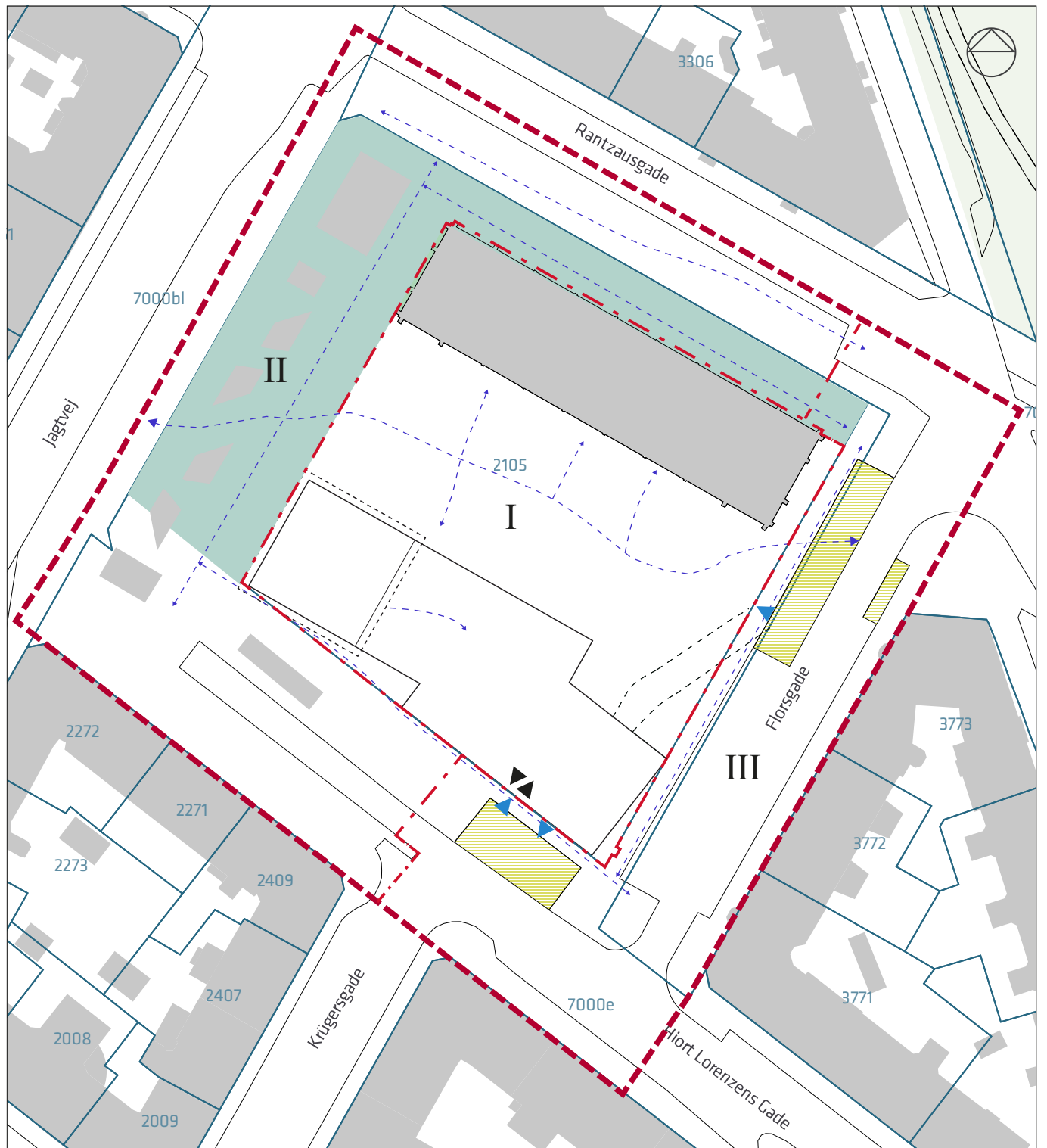
- - - - Lokalplanens afgrænsning
- · - · - Grænse mellem underområder
- Matrikelskel
- I - III** Underområder
- Bebyggelse, der forudsættes nedrevet

## Tegning nr. 2 - Anvendelse og bebyggelsesplan



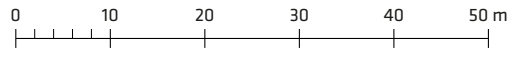
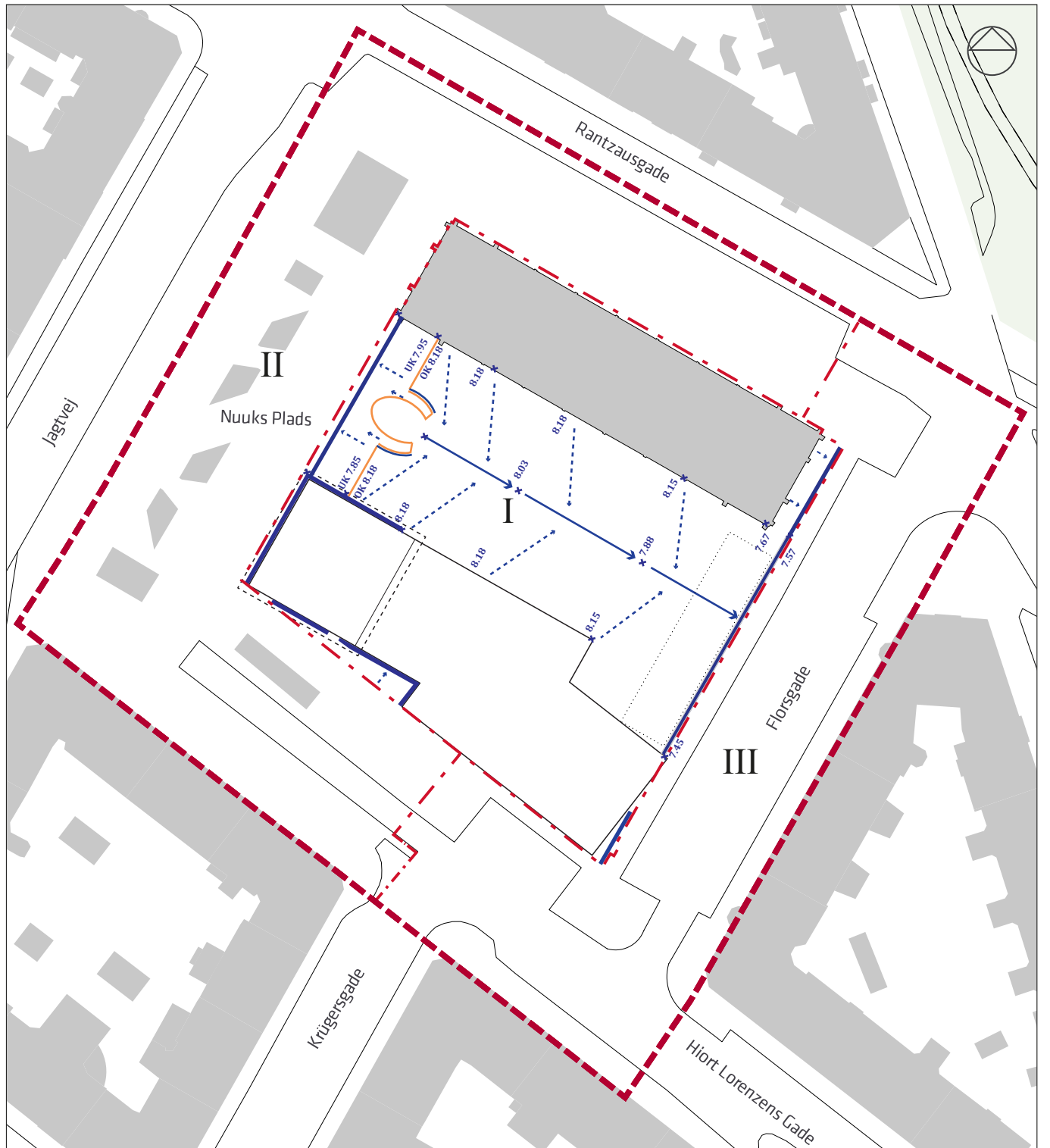
- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - · Grænse mellem underområderne
- I - III Underområder
- Publikums orienteret stueetage
- Beboer og personalelaterede funktioner i stueetage
- ▶ Indgange - principiel placering
- ▶ Varelevering
- Bevaringsværdig bebyggelse
- A Bebyggelse i maksimalt 11 meters højde i 3 etager
- B Bebyggelse i 75 meters højde i 21 etager
- Grænse for 1 meters forskydningerne i højhus

# Tegning nr. 3 - Vej- og adgangsforhold samt parkering



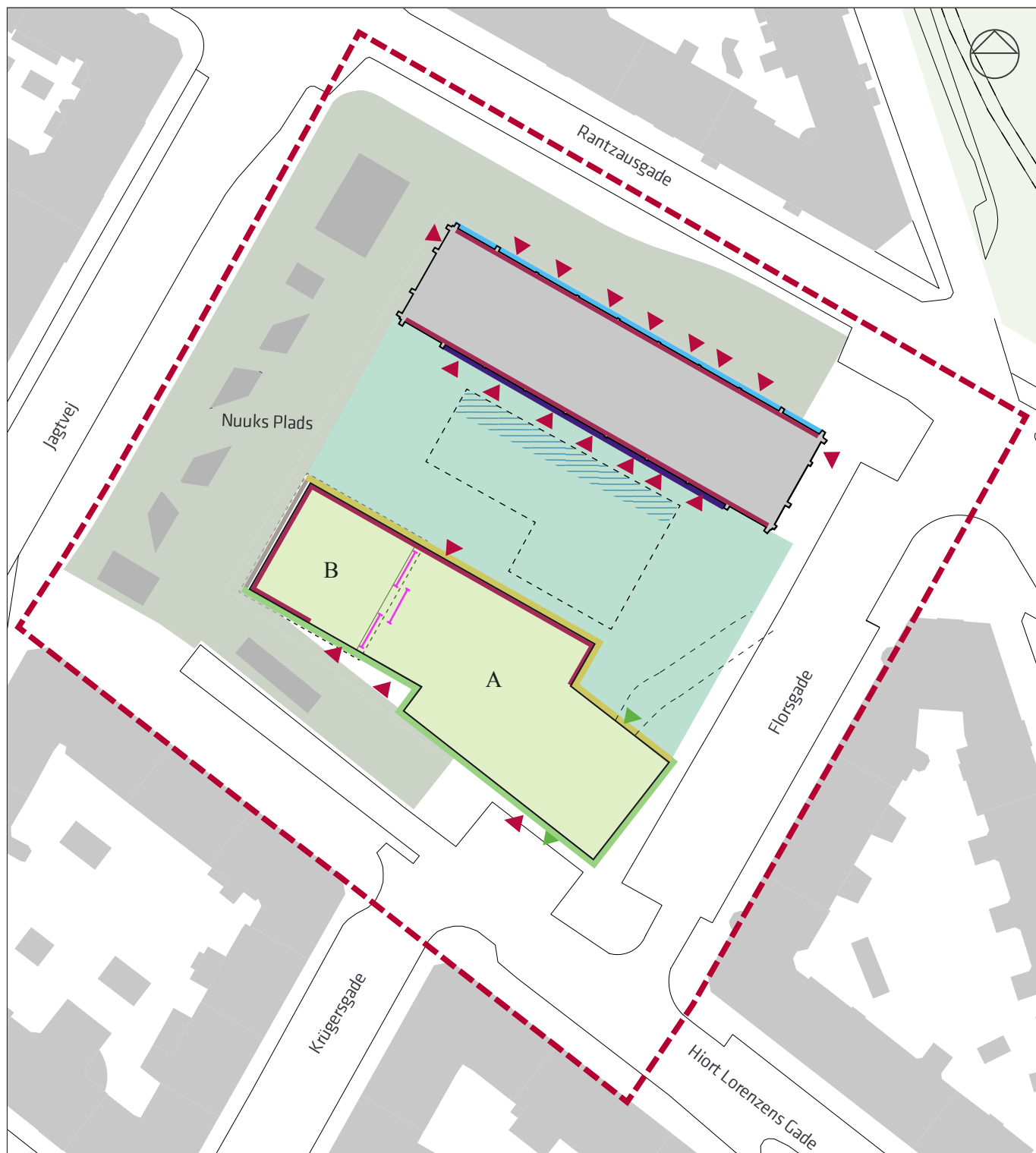
- - - Lokalplanens afgrænsning
- · - Grænse mellem underområder
- Matrikelskel
- I - III** Underområder
- · - · - Primære forbindelseslinjer, principiel placering
- Parkeringspladser, der kan nedlægges efter vejlovens regler
- - - - - Omtrentlig placering af indkørsel til varelevering
- Udlægges som vej
- ▶ Adgang til bil og cykel p-kælder for matr. 2105
- ▶ Overkørsel, omtrentlig placering

## Tegning nr. 4 - Kote og terrænforhold



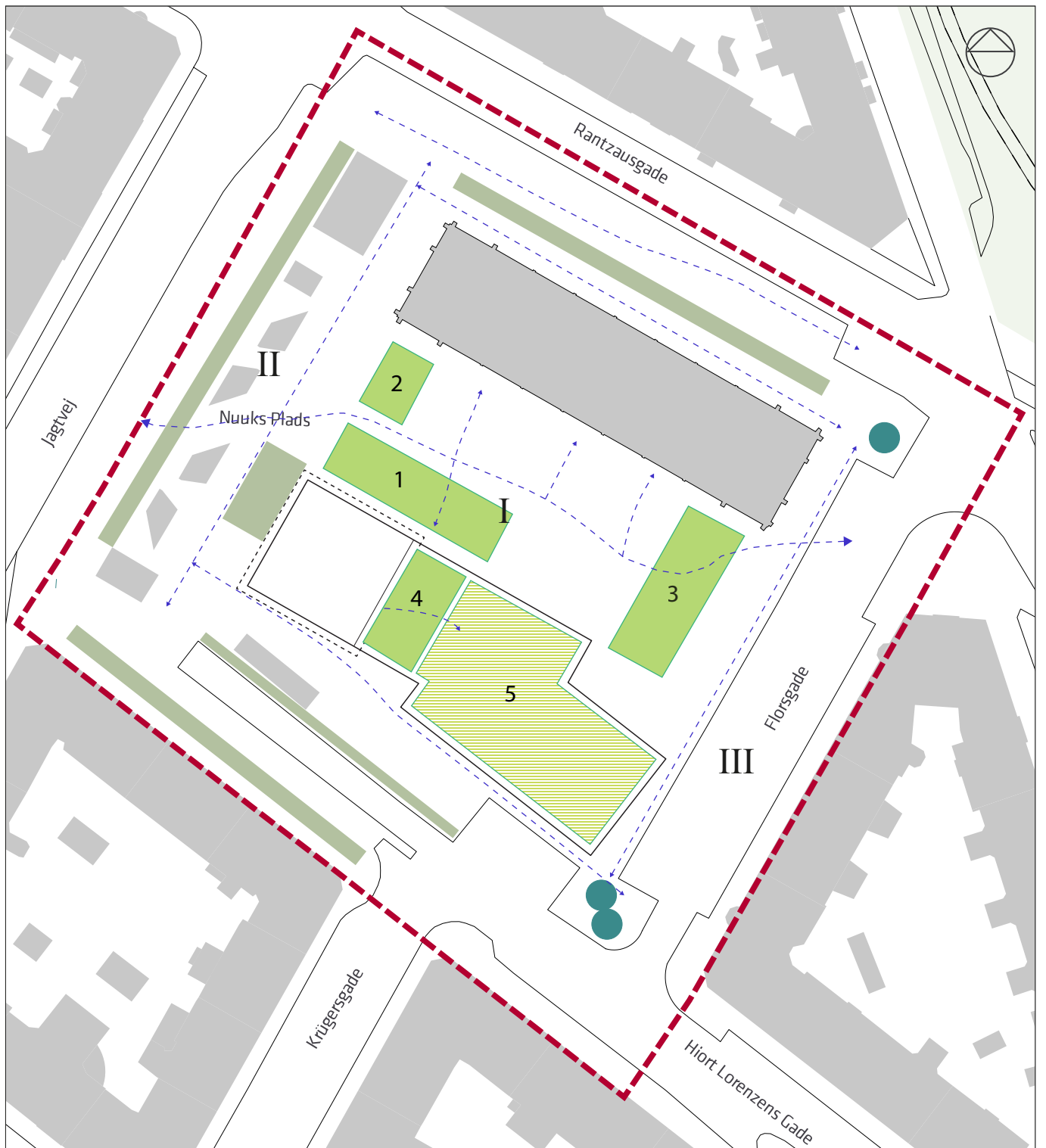
- - - - Lokalplanens afgrænsning
- . - . - Grænse mellem underområder
- - - -> Princip for vandhåndtering
- x xx.xx Ny principiel koterung (DVR 90) for terræn/dæk, eksklusiv højbede
- Principiel afgrænsning af opsamlingsbassin med min. 981 m<sup>3</sup>
- Opsamling af regnvand på egen matrikel
- Vandskel

# Tegning nr. 5 - Byrum



- |  |  |  |                                  |
|--|--|--|----------------------------------|
|  | Grænse for lokalplanområde                         |  | Metrostationsplads               |
|  | Bebyggelse   |  | Den centrale plads               |
|  | Omtrentlig placering af indkørsel til varelevering |  | Friareal på tag                  |
|  | Publikums orienteret stueetage                     |  | Område til fleksibel brug        |
|  | Indgange - principel placering                     |  | Kantzone a                       |
|  | Varelevering                                       |  | Kantzone b                       |
|  |  |  | Kantzone c                       |
|  |  |  | Kantzone d                       |
|  |  |  | Kantzone e                       |
|  |  |  | Zone for udeservering            |
|  |  |  | Støjskærm - omtrentlig placering |

# Tegning nr. 6 - Beplantning



--- Grænse for lokalplanområde

I - III Underområder

- - - Primære forbindelseslinjer, principiel placering

● Bevaringsværdige træer

■ Beplantningszoner i underområde II - principiel udformning

1-5 Beplantningszoner -principiel udformning

1 3 lag beplantning

2 2 lag beplantning

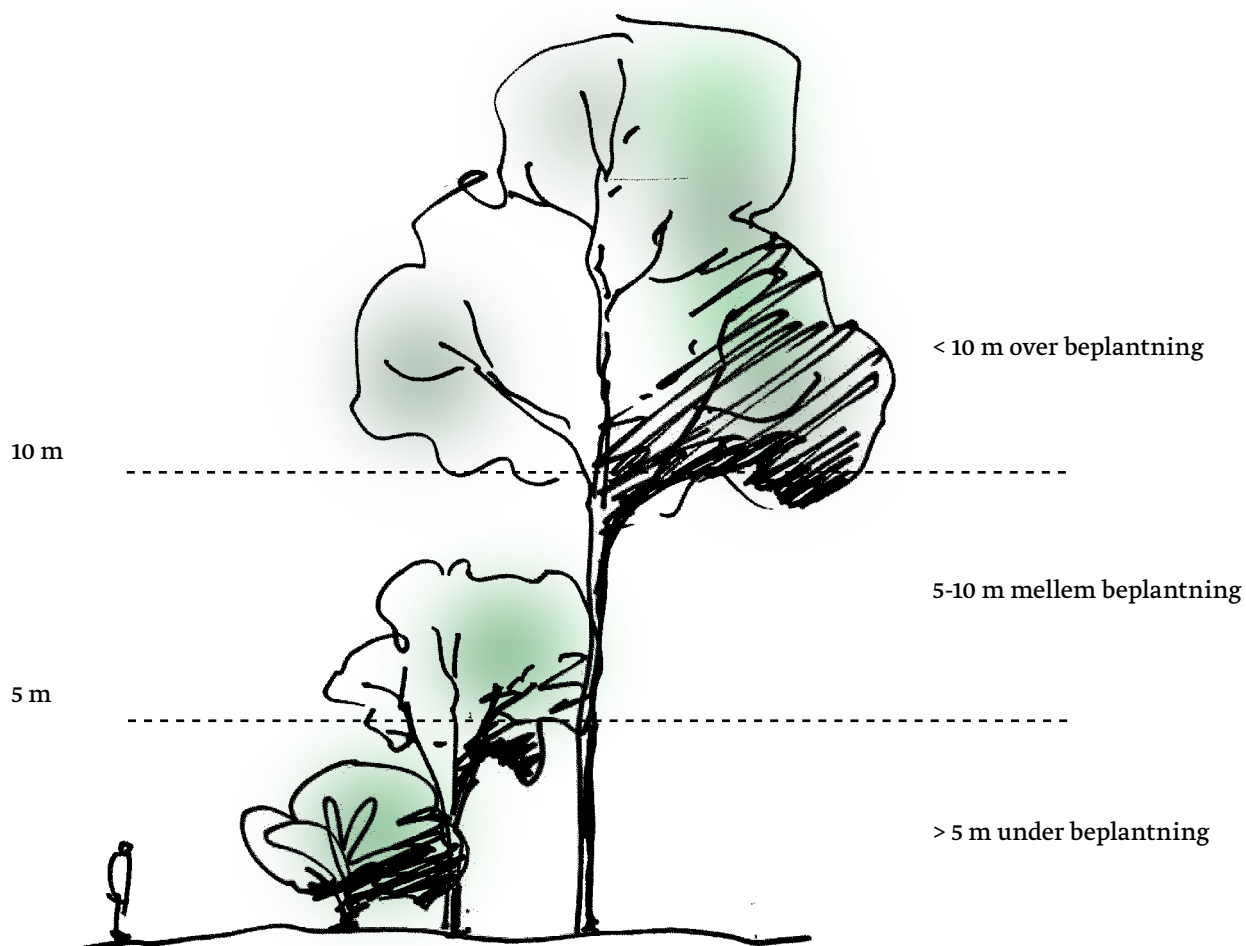
3 2 lag beplantning

4 3 lag beplantning m. blomster og frugter

5 Lægivende og rumskabende beplantning m. blomster og frugter



## Tegning nr. 7 - Beplantningsprincipper

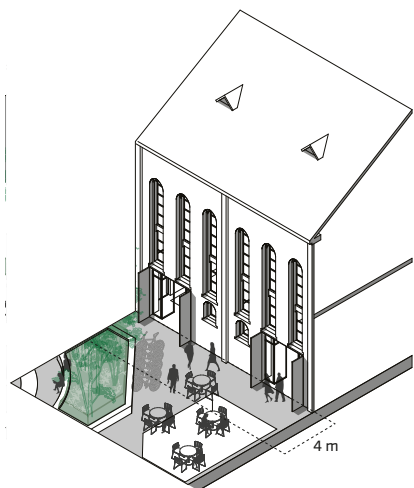


Overbeplantning af høje lysåbne og vindtolerante træer, der naturligt bliver over 10 m høje.

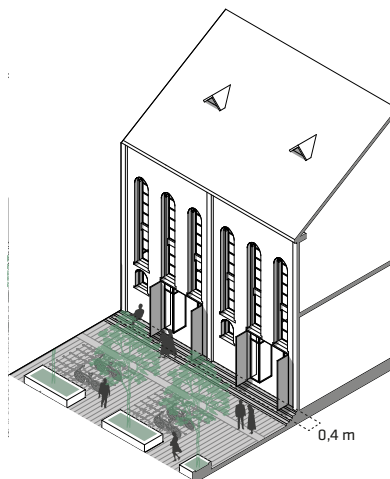
Mellembepantning af enkeltstammede og flerstammede vindtolerante træer, der naturligt bliver mellem 5 og 10 m høje.

Underbeplantning af stauder, buske og småtræer, der naturligt bliver op til 5 m høje.

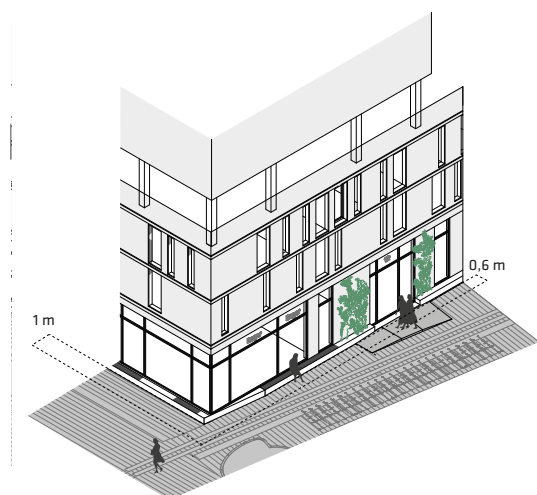
## Tegning nr. 8 – Kantzonediagrammer



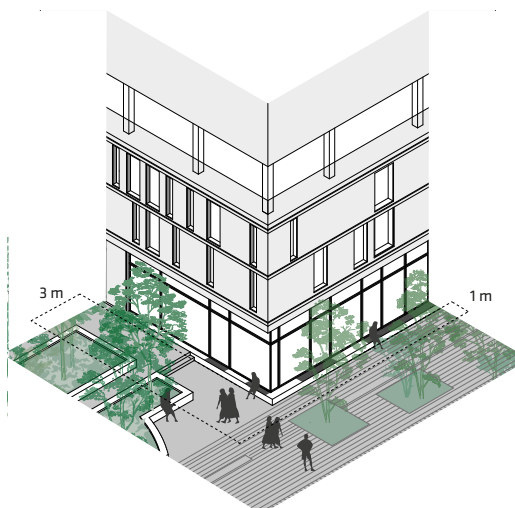
**Kantzone A** —  
*Kantzone A foran Arkivbygningen mod Den centrale plads.*



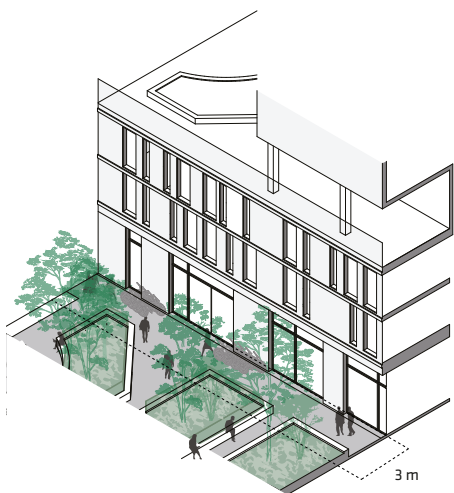
**Kantzone B** —  
*Kantzone B mod Rantzausgade.*



**Kantzone C og D** —  
*Kantzone C mod Jagtvej og kantzone D mod Hiort Lorenzens Gade.*



**Kantzone E og C** —  
*Kantzone E mod Den centrale plads og C mod Jagtvej.*



**Kantzone E** —  
*Kantzone E mod Den centrale plads.*

# 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

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Nuuks Plads II. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ... (meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget/ene og miljørapporten. Alle skriftlige høringssvar om forslaget/ene vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget/ene i/på xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 201x kl. 19-21.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x**

