



# WILDERS PLADS 9-11

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Wilders Plads 9-11.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

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



# Indhold

|                                                       |                                   |                                                         |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Redegørelse</b>                                    | Fejl! Bogmærke er ikke defineret. | <b>Bestemmelser</b>                                     | <b>21</b>       |
| Lokalplanens baggrund og formål .....                 | 3                                 | § 1. Formål.....                                        | 21              |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....                   | 4                                 | § 2. Område.....                                        | 21              |
| Lokalplanens indhold .....                            | 5                                 | § 3. Anvendelse .....                                   | 21              |
| Miljøforhold.....                                     | 10                                | § 4. Veje.....                                          | 23              |
| Den kystnære del af byzonen .....                     | 11                                | § 5. Bil- og cykelparkering .....                       | 23              |
| Bevaringsværdige bygninger .....                      | 12                                | § 6. Bebyggelsens omfang og placering.....              | 25              |
| Kulturmiljø.....                                      | 12                                | § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....                  | 26              |
| Skyggediagrammer .....                                | 12                                | § 8. Ubebyggede arealer .....                           | 29              |
| <b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> | <b>15</b>                         | § 9. Støj og anden forurening.....                      | 33              |
| Overordnet planlægning.....                           | 15                                | § 10. Vandarealer og zonestatus .....                   | 34              |
| Kommuneplan 2024 .....                                | 15                                | § 11. Matrikulære forhold .....                         | 34              |
| Lokalplaner i kvarteret .....                         | 15                                | § 12. Retsvirkninger .....                              | 34              |
| Københavns Kommunes overordnede strategier .....      | 16                                | § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....     | 34              |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg .....                  | 16                                | Kommentarer af generel karakter .....                   | 34              |
| Spildevandsplan .....                                 | 16                                | Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....                     | 35              |
| Sikring mod oversvømmelse.....                        | 17                                | Tegning 2 · Anvendelse i stueetage (1. etage) og op ... | 36              |
| Vandforsyningsplan .....                              | 17                                | Tegning 3 · Bil- og cykelparkering .....                | 37              |
| Varmeplanlægning .....                                | 17                                | Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....       | 38              |
| <b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>             | <b>18</b>                         | Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....           | 39              |
| Affald .....                                          | 18                                | Tegning 6a · Byrum.....                                 | 40              |
| Jord- og grundvandsforurening .....                   | 18                                | Tegning 6b · Kantzoner .....                            | 41              |
| Museumsloven.....                                     | 19                                | Tegning 6c · Beplantning .....                          | 42              |
| Anlæg på søterritoriet.....                           | 19                                | <b>Hvad er en lokalplan</b>                             | <b>43</b>       |
| Lov om bygningsfredning.....                          | 19                                | <b>Praktiske oplysninger</b>                            | <b>Bagsiden</b> |
| Rottesikring .....                                    | 19                                |                                                         |                 |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus .....              | 19                                |                                                         |                 |
| Tilladelser i henhold til anden lovgivning .....      | 20                                |                                                         |                 |

# Redegørelse



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

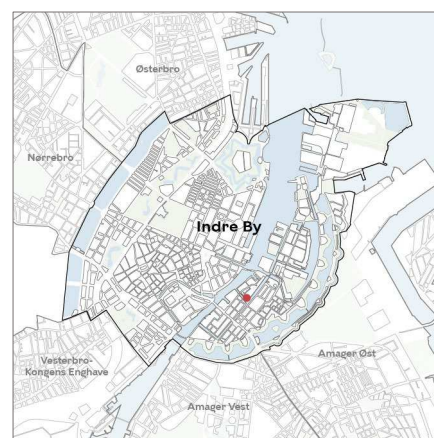
## Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af Wilders Plads 9 og 11 ønsker at nedrive dele af den eksisterende bebyggelse og opføre to nye bygninger. I den nye bebyggelse skal der i stueetagerne primært være publikumsorienteret serviceerhverv, som fx restaurant, café og fælleslokaler. Fra 2. etage og op skal der være ca. 18 nye boliger.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ny bebyggelse og fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Ny bebyggelse skal tage afsæt i de karakteristiske træk i detaljering, formgivning, skala og materialer fra den eksisterende og omkringliggende bebyggelse. Særligt skal facader og funktioner i stueetagen i den eksisterende bebyggelse videreføres til den ny bebyggelse, så samspillet med byrummet og miljøet langs kanalerne bevares. Bygningernes arkitektur og omfang skal tilpasses områdets egenart så det særlige kulturmiljø beskyttes og videreføres.

Området skal efter projektets gennemførelse fortsat fremstå sammenhængende med resten af Wilders Plads. Ny bebyggelse skal passe ind i den eksisterende bygningsmasse, som afspejler tidligere tiders erhverv med tilknytning til vandet, men tilpasset til tidernes ændrede behov.



Områdets placering i bydelen.

Byggeønskerne forudsætter en ny lokalplan. I den gældende lokalplan 477 Strandgade Nord er værkstedsbygningerne på Wilders Plads 9 og 11 udpeget som byggefelt, der må bebygges, forudsat at der udarbejdes en ny lokalplan. De omkringliggende bygninger på Wilders Plads er i gældende lokalplan udpeget som bevaringsværdige eller er fredet.

Denne lokalplan fastlægger byggemuligheder, bevaringsværdige bygninger samt ny beplantning. Lokalplanen fastholder den offentlige adgang gennem området og langs promenaden.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger på Bjørnsholm på Christianshavn og udgør bygningerne på Wilders Plads 9 og 11 i den sydlige del af matr.nr. 32. Området er afgrænset af Wilders Kanal, Christianshavns Kanal og bygningerne på Wilders Plads 7 og 8.

Lokalplanområdet og den øvrige del af matr.nr. 32 er et sammensat område med bygninger i forskellig skala, materialer og udtryk. Bebyggelsen i området er pak-huse, gamle industrihaller, værkstedsbygninger og kontorbygninger, primært med form som længer. Mod Christianshavns Kanal ligger det store smedeværksted, de gamle værftshaller, og værkstedsbygningen (Wilders Plads 11), alle med gavle mod kanalen. Her er de åbne kig langs bygningerne og ud mod kanalen vigtige. Bygningernes forskudte gavle skaber særlige rum for ophold og færdsel langs kajen.

Mod hjørnet af Christianshavns Kanal og Wilders Kanal erstattes længerne af en mere åben struktur. Her er kig og bevægelser mellem bygningerne mere 'tilfældige' og giver en mere varieret oplevelse for dem, som færdes i området.

Den funktionsbestemte byggestil vidner om tidligere tiders industrielle brug, med erhverv relateret til vandet og kanalerne. Bygningerne er løbende omdannet til at rumme moderne erhverv, samtidig med at de har bevaret deres oprindelige præg.

Christianshavn er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2024.

Bygningen på Wilders Plads 11, som ønskes nedrevet, er udpeget som Byens Sjæl og har således status som bevaringsværdig i Kommuneplan 2024. Den er en bred og lav værkstedsbygning i guldpuddet genbrugstegl. Vinduerne er hvide og sprossede. Bygningen er med sin brede gavl en lavere afslutning på de brede gavlmotiver langs Christianshavns Kanal. Samtidig udgør bygningen en afslutning på de skævt placerede, mindre bygninger mod Wilders Kanal.

Bebyggelsen på Wilders Plads 9 er anderledes sammensat og er i slægtskab med de øvrige mindre huse mod Wilders Kanal. Bebyggelsen fremstår som en komposition af sammenbyggede hvidpudsede bygninger med hvide vinduer. Den lave værkstedsbygning har sprossede vinduer og fladt tag, og de tre højere bygninger har dannebrogsvinduer og røde saddeltage. Bebyggelsen bærer præg af at være udbygget efter skiftende behov.

Den del af bebyggelsen, som ligger inden for byggefeltene og dermed kan nedrives, er værkstedsbygningen mod syd og en to-etagers bygning mod nordøst. Begge bidrager til variationen i den sammensatte bygningsstruktur og til spillet med de omgivende byrum.

Området er sparsomt beplantet. Langs Wilders Kanal er der en hullet træække og omkring den eksisterende bebyggelse er der en høj grad af selvgroet beplantning i mellemrum og sprækker langs med bygningerne og op ad facaderne.

## Egenart

De egenartstræk, der særligt skal bevares og videreudvikles, er:

- de visuelle kig og forbindelser mellem bygninger og langs kanaler,
- beliggenheden mod vand med byrum langs kanalerne,
- beliggenheden mod land med varierede, intime byrum mellem bygningerne,
- de urbane grønne træk med træækker langs kanalen og 'vild' facadebeplantning,
- stedets 'selvgroede karakter' i en kollage af sammensatte bygningsstrukturer,
- bebyggelsens varierende højder, omfang, udtryk og detaljering,
- pakhuse/langhuse med gavlmotiver mod kanalerne.

Områdets egenart videreføres ved, at bygninger opføres inden for samme arealer som de bygninger der nedrives, således at bebyggelsesstruktur, forbindelser og byrum bevares. Ny bebyggelse tager afsæt i områdets bebyggelsestæthed, højde, materialer samt detaljering og takt i facader og gavle. Lokalplanen vil udbygge træækker langs kanalerne og vil sikre ny facadebeplantning, som erstatning for den eksisterende selvgroede beplantning langs facaderne.

## Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Strandgade via færdselsarealet på matr.nr 32. Fra Strandgade er der forbindelse til det overordnede vejnet via Torvegade. Der er cykelstier langs med Torvegade, der er en del af kommunens plusnet og fremtidig supercykelsti. Der er grøn cykelrute langs med Inderhavnen.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved smalle gader med parkering på terræn. Trafikken er lav og kommer primært fra de lokale beboere og ansatte i de lokale virksomheder. Området ligger ca. 400 m fra Christianshavns metrostation og ligger dermed stationsnært. Området busbetjenes af linje 2A, 31 og 37 fra Torvegade.

## Almene boliger

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup>.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget sikrer, at det særlige kulturmiljø og egenarten på Wilders Plads bevares og videreføres i kommende byggeri og på kajkanterne omkring.

Nye bygninger skal i form og farver, og dels i materialer, opføres med afsæt i eksisterende bygninger og i en højde, der tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Lokalplanen understøtter brug af materialer med en lang levetid.

Der sikres attraktive opholdsarealer med bænke, træer og en varieret beplantning. Endelig sikres bevaringsværdig bebyggelse.

### Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen fastholder således den anvendelse som er fastlagt i kommuneplanen og den nuværende lokalplan Strandgade Nord, der er gældende for området.

Anvendelsen boliger og serviceerhverv dækker helårsboliger, administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder. Herudover kan der etableres kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Eksisterende bebyggelse på Wilders Plads 9 set fra syd. Den lave bygning i forgrunden (9B, 9C og 9D) og fløjen i to etager bagerst th. (9E) kan nedrives og erstattes af nyt byggeri. Fløjene bagerst tv. bevares. Foto: Lundgaard og Tranberg arkitekter.



Eksisterende bygning på Wilders Plads 11A og 11B set fra øst. Bygningen kan nedrives og erstattes af ny bebyggelse. Foto: Lundgaard og Tranberg arkitekter.



Eksisterende bebyggelse på Wilders Plads 9 set fra nord. Den høje hjørnebygning (9F og G) samt fløjen til højre (9A) udpeges som bevaringsværdige. Til højre anes en fredet bindingsværksbygning på Wilders Plads 7, som grænser op til lokalplanområdet. Foto: Lundgaard og Tranberg arkitekter.



Byrummet mellem den eksisterende bygning på Wilders Plads 9 og kajkanten med brosten og træerække, set fra nordvest. Foto: Lundgaard og Tranberg arkitekter.



Eksisterende bygninger på Wilders Plads set fra syd hvor Wilders Kanal (tv) og Christianshavns Kanal (th) mødes. I forgrunden ses den lave gule bygning på Wilders plads 11, og i baggrunden til venstre ses den hvide bebyggelse på Wilders Plads 9. Foto: Lundgaard og Tranberg arkitekter.

## **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

Lokalplanen muliggør at en begrænset andel af arealet kan anvendes til udvalgs-varebutikker, som kan generere en begrænset stigning i antal besøgende og trafik i området. Stigningen vurderes ikke at påvirke bymiljø og friarealer væsentligt.

Der muliggøres boliger, hvilket vil generere flere mennesker i området. Beboere vil have deres primære udendørs opholdsarealer på kajen, som samtidig er en offentlig tilgængelig promenade. Friarealerne opgraderes med flere træer og bænke langs kajen og facaderne, og lokalplanen vil således påvirke bymiljøet i kraft af større muligheder for ophold til flere mennesker.

## **Fremtidige trafikforhold**

Der vil ikke i mærkbar grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje.

Der vil komme mere cykeltrafik i og omkring lokalplanområdet, og på Strandgade, hvor der er cykelforbindelse til Inderhavnsbroen mod nord og Torvegade mod syd.

I lokalplanområdet opretholdes det private færdselsareal, så princippet for trafikafviklingen fastholdes. Bilisterne skal køre gennem området med lav hastighed og særlig hensyntagen til de bløde trafikanter.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

## **Bil- og cykelparkering**

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 13 bilparkeringspladser og ca. 110 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## **Bebyggelsens placering og udformning**

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som ligger samme sted som den del af den eksisterende bebyggelse, der kan nedrives. Dele af den ny bebyggelse holdes i samme højder som den eksisterende, og dele kan opføres i op til 4 etager inklusiv udnyttet tagetage.

Stueetagerne skal videreføre den farve- og materialeholdning samt vindueskarakter, som præger de bygninger, de erstatter. De øvre etager skal spille sammen med den omgivende bebyggelses højder, tage, gavlmotiver og taktfaste facader. Overgang fra stueetagen til 2. etage skal fremhæves med en vandret markering for visuelt at bryde høje facader ned i en mindre skala. Det vil videreføre udtrykket fra de eksisterende lave bygninger og miljøet mellem bygninger og kanaler.

Inden for lokalplanområdet udpeges en del af bebyggelsen som bevaringsværdig.

### *Byggefelt A1-A3 – Wilders Plads 11A og B*

Stueetagen inden for byggefelt A1-A3 skal være i gul mur som er pudset, eller fx sækkeskuret, filset, eller kalket, og med op til 15 % træ. På etagerne fra 2. etage og op er der fleksibelt materialevalg, men de overvejende farver skal være gul eller træ i dets naturlige farve.

Gavle skal fra 2. etage og opefter inddeles lodret i flere enheder, markeret med fx søjler i facaden, fremrykninger, detaljer eller materialeskift. Denne detaljering i facaden kan skabe sammenhæng til bindingsværket i den fredede bygning på Wilders Plads 7, og til de taktfast opdelte facader på værftshallerne på Wilders Plads 8.

#### *Byggefelt B1-B3 – Wilders Plads 9B, C, D og E*

Ny bebyggelse skal bygges sammen med de bevaringsværdige bygninger og videreføre motivet med forskellige sammensatte volumener. Der skal være hvide pudsede mure i stueetagen og hvide vinduer. Vinduer i stueetagen mod Wilders Kanal skal være med sprosser. Tage skal dels være saddeltag og dels taghave.

Inden for byggefelt B1 muliggøres op til fire etager. Inden for byggefelt B2 muliggøres fortsat én etage og inden for byggefelt B3 muliggøres fortsat to etager.

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



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Opstalt af facader mod Wilders Kanal mod sydvest.  
Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Opstalt af facade (tv.) mod Christianshavns Kanal mod sydøst.  
Illustration: Lundgaard og Tranberg Arkitekter.

## **Byrum**

Færdselsarealet i lokalplanområdet har ikke vejstatus.

Byrum skal have samme typer belægning som i dag, hvor belægningen består af asfalt, natursten i granit samt grus under træer.

Området mellem og omkring byggefeltene fastlægges som et byrum, hvor trafikkanterne deles om pladsen, særligt på fodgængernes og cyklisterne præmisser.

Herudover fastlægges promenaden langs kanalerne som et byrum, hvor der skal være offentlig adgang. Også her deles alle trafikkanter om pladsen, særligt på fodgængernes og cyklisterne præmisser. Inden for promenaden må der ikke etableres bebyggelse eller hegn. Promenaden må gerne indrettes med beplantning, borde, bænke og affaldsspande. Der skal etableres mindst 3 bænke.

Inden for promenadens areal og gennem hele dens forløb skal der sikres en passage til færdsel, med en bredde på minimum 3 m.

I en zone på 1,5 m langs kajen, må der ikke placeres inventar, udover hvad der allerede findes af pullerter, kæder, forøjningsringe mm.

Langs bygningernes facader fastlægges der kantzoner med facadebeplantning og integrerede bænke til opholdsmuligheder for beboere og gæster i området. Beplantningen i kantzonerne tager afsæt i den eksisterende selvgroede beplantning, som er skudt op i tilfældige revner og sprækker, og som præger området.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## **Træer og anden beplantning**

Der skal plantes nye træer som udbygning af de eksisterende træerækker, så der i alt er minimum 14 træer langs kanalerne. Heri kan medregnes eksisterende træer, så hvis de 7 eksisterende træer bevares, skal der plantes 7 nye træer. Hvis nogle af de eksisterende træer fældes i forbindelse med byggeriet, skal der plantes tilsvarende flere nye træer. Udover træerækkerne, skal der plantes 3 enkeltstående træer i området. Træerne må ikke fældes.

Omkring bebyggelsen skal der etableres 30m<sup>2</sup> bede, og på den lave del af bebyggelsen på Wilders Plads 9, skal der etableres en taghave med 50 m<sup>2</sup> bede.

Ca. 80 % af de nye træer skal være af hjemmehørende arter. Hvert nyt træ skal have et bed med 20 m<sup>2</sup> vækstmedie, hvilket kan reduceres til 10 m<sup>2</sup>, når minimum 3 træer sættes i samme bed. Bede omkring træer skal have vandgennemtrængelig overflade, som fx grus eller brosten lagt med mellemrum.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

## **Ekspropriation**

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

## **Kommuneplan 2024**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv.



Visualisering, der viser eksisterende bygninger, set fra syd (fra Christianshavns Kanal). Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen, set fra syd (fra Christianshavns Kanal). Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri (i midten og th.), sammenbygget med bevaringsværdige bygninger (tv) i overensstemmelse med lokalplanen. Perspektiv fra vest - fra Wilders Kanal. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen, set fra øst (fra Christianshavns Kanal). Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

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

Lokalplanen skal muliggøre ny bebyggelse, som placeres samme sted som den eksisterende, og de nye bygninger får en højde på op til 4 etager, som svarer til omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen vil blive 2 etager højere end i dag, men byrummet omkring den vil ikke ændres væsentligt.

Facaden i stueetagen skal videreføre de nuværende bygningers facadeudtryk mht. materialer, farver, dør- og vinduesåbninger, så kulturmiljøet omkring bygningerne kan bevares. De nye bygninger vil ligesom i dag have restaurant/café og serviceerhverv i stueetagen, der bidrager til bylivet på kajen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### **Trafikstøj er under vejledende grænseværdier**

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

### **Bæredygtighed**

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- kvalitet af byrum; attraktive udearealer,
- bynatur med merværdi,
- cirkulært byggeri; - mulighed for omdannelse,
- materialer med lav miljøpåvirkning.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- etablere faste bænke langs promenaden og langs dele af facaderne,
- plante nye træer langs Wilders Kanal og Christianshavns Kanal,
- etablere en grøn taghave i det ene byggefelt. Den grønne flade reducerer varmeophobning (varmeø-effekt),
- etablere beplantning i kantzonerne langs facaderne i en kombination af lav beplantning og klatreplanter,
- facader skal være i pudset mur og evt. blank mur, som har en lang levetid.

Derudover har bygherre til hensigt, i det kommende byggeri, at indarbejde, at

- undersøge muligheden for genbrugstegl i facaderne,
- arbejde med træ i den bærende konstruktion der giver lavere CO2-udledning og større fleksibilitet i planløsningen til eventuelt senere omdannelser, sammenlægning eller opdeling af lejligheder,
- håndtere renovation indendørs, så mest mulig ubebygget areal friholdes,
- etablere en varieret beplantning, som kan give større biodiversitet end i dag.

### **Den kystnære del af byzonen**

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

## Bevaringsværdige bygninger

Alle dele af bebyggelsen inden for lokalplanområdet er i SAVE registreret med værdien 4.

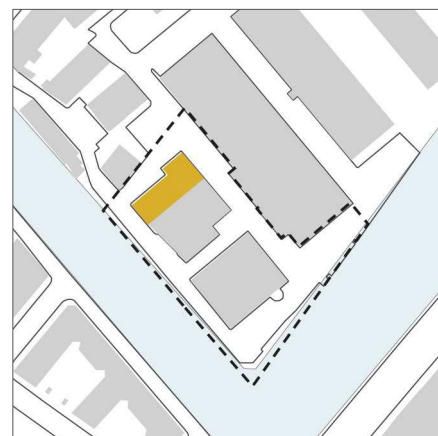
Bygningerne på Wilders Plads 9A, 9F og 9G udpeges som bevaringsværdige i lokalplan Wilders Plads 9-11. Bygningerne ligger i nordøstlige del af lokalplanområdet og grænser op til bygningerne der kan nedrives inden for byggefelt B1-B3.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er angivet bygninger, der udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen.

## Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen følger den eksisterende bebyggelsestruktur, for at minimere påvirkningen på det eksisterende kulturmiljø.



Bevaringsværdig bygning

Lokalplanområdets afgrænsning

Bevaringsværdige bygninger i lokalplanen.



1-3 Høj bevaringsværdi

4-6 Middel bevaringsværdi

Uden bevaringsvurdering

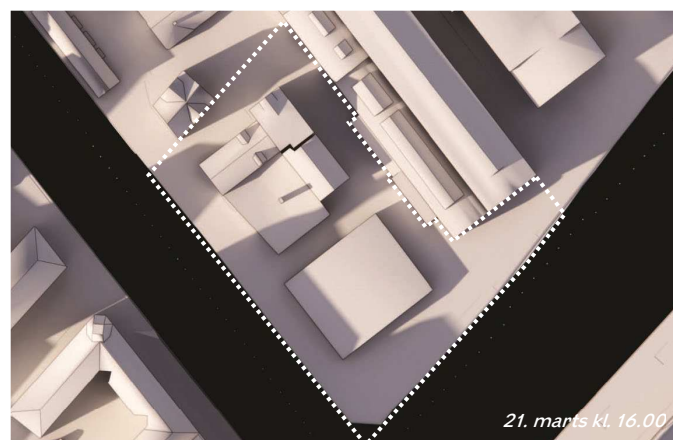
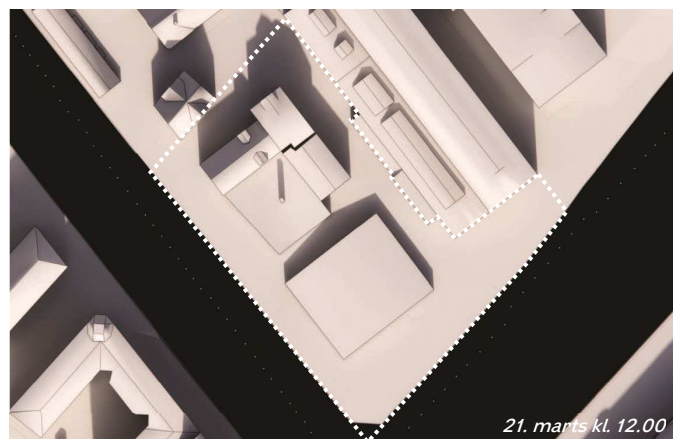
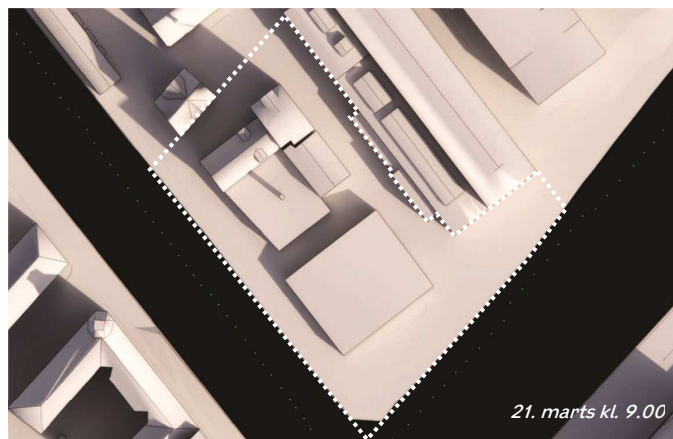
Fredet

Lokalplanområdets afgrænsning

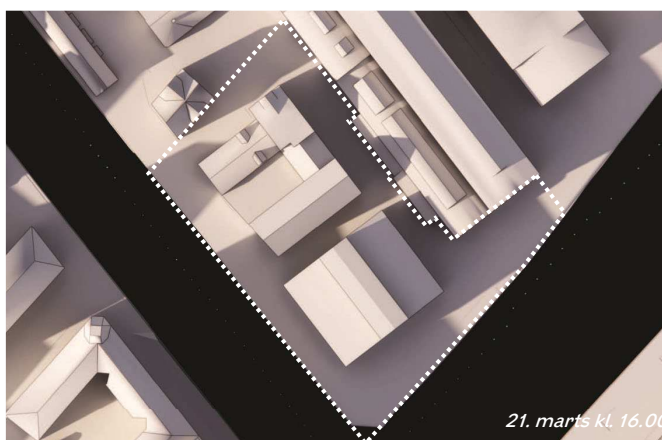
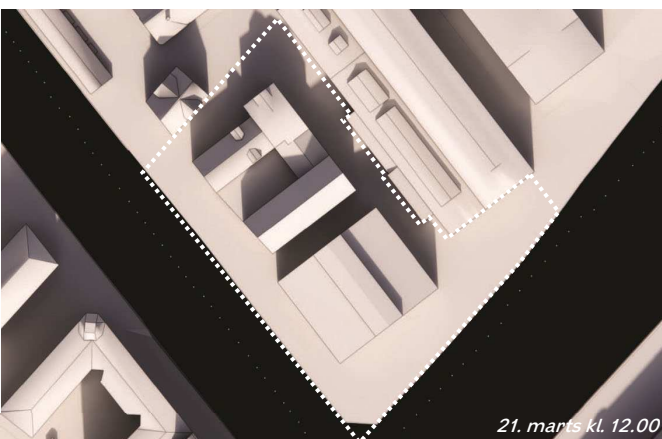
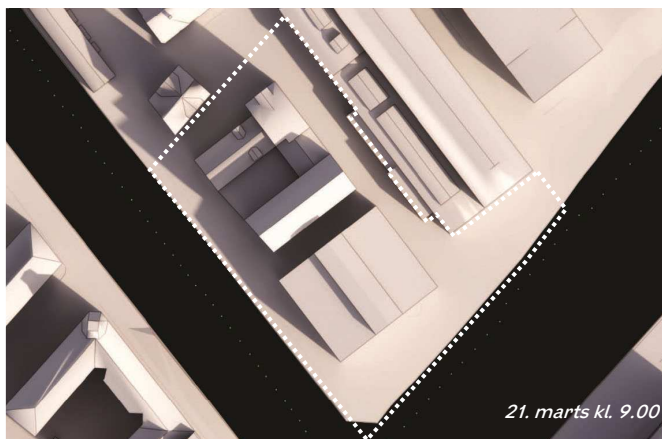
xx Husnummer

SAVE-kort, der viser SAVE-værdier i området.

## Eksisterende forhold



## Muliggjort med lokalplanen



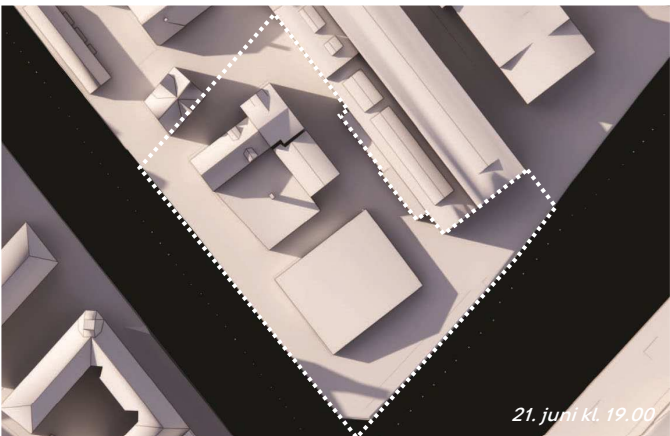
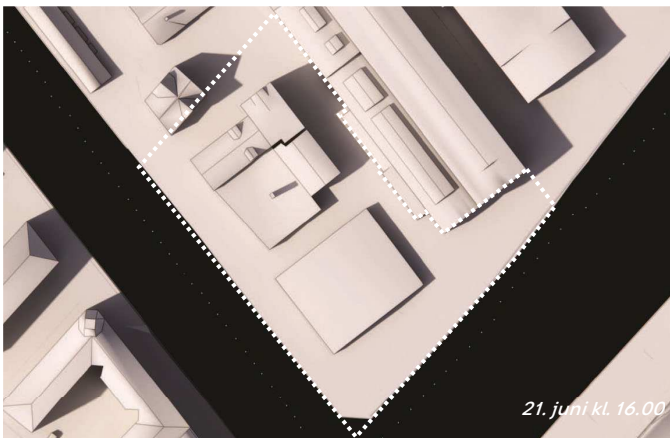
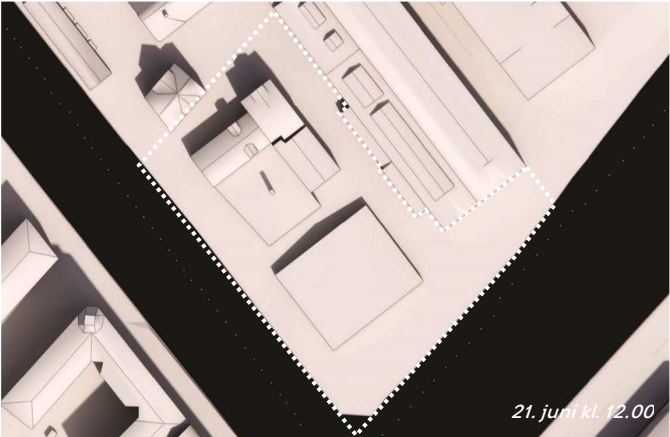
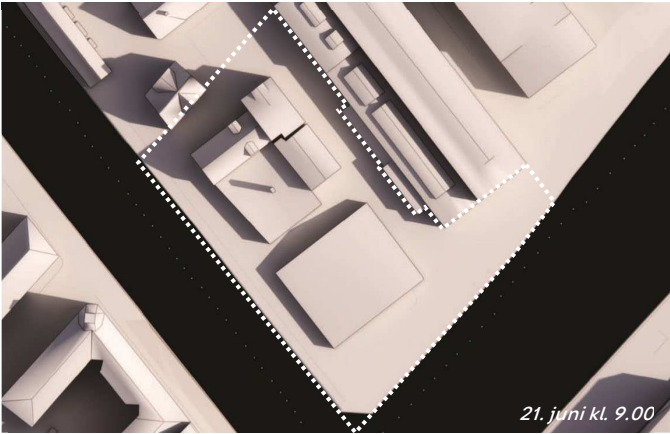
## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, hvordan byggeriet muliggjort med lokalplanen kan komme til at skygge på omgivelserne, sammenholdt med til de eksisterende forhold. Skyggediagrammerne med det muliggjorte byggeri viser en øget skygge på kajkanten mod Wilders Kanal (vest) i marts og juni kl. 09.00 og mod Christianshavns Kanal (øst) i marts kl. 16.00 og juni kl. 19.00. På øvrige tidspunkter vil der ikke komme mere skygge på byrummene sydøst og sydvest for byggeriet.

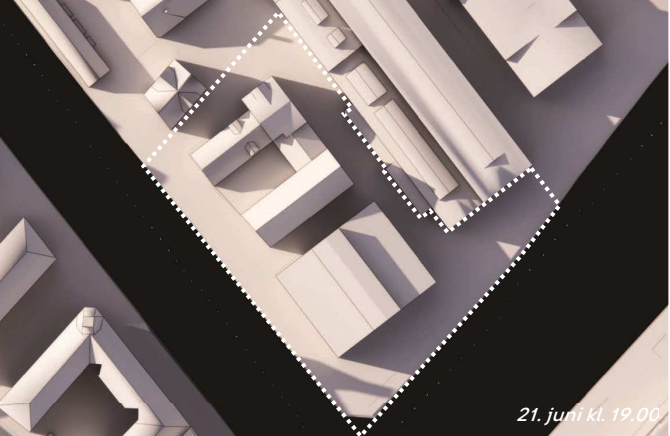
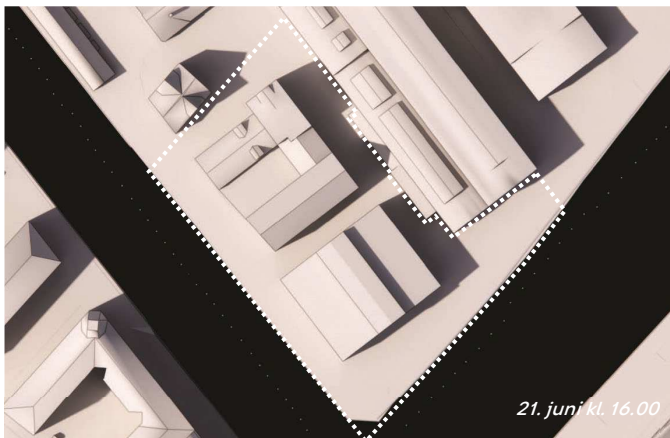
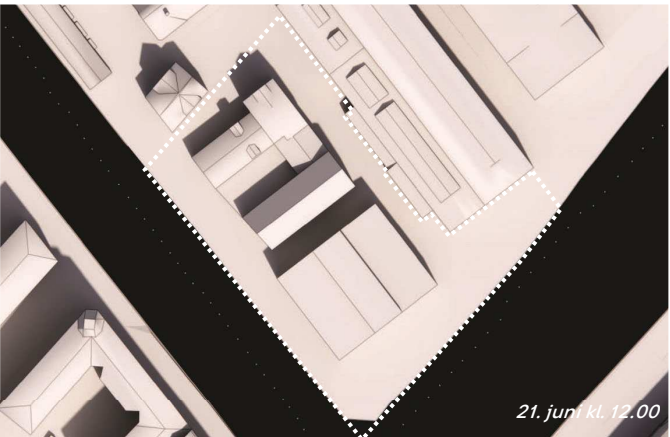
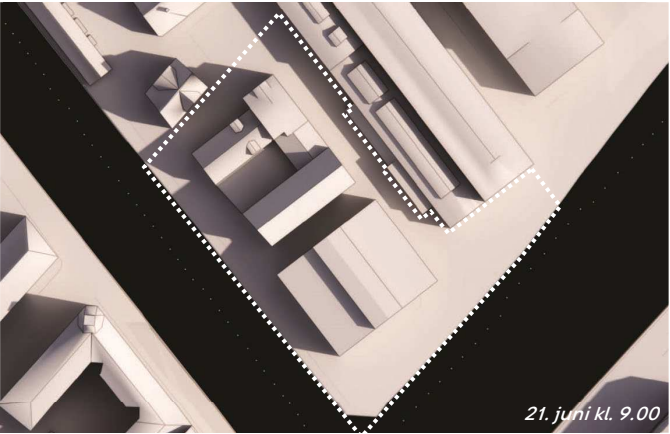
'Strædet' mellem de to bygninger vil ligge yderligere i skygge fra om morgenen indtil kl. 12.00 og byrummet nordøst for bebyggelsen vil ligge mere i skygge fra ca. kl. 12.00 og frem.

Illustrationer: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

Eksisterende forhold



Muliggjort med lokalplanen



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2024

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel

I området må der være udvalgswarebutikker med et samlet butiksareal på højst 400 m<sup>2</sup>. Butikker til udvalgsvarer må være 200 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

### Bydelsplan

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

Christianshavn Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om en styrkelse af områdets særegne historie, arkitektur og kultur.

Det byggeri der muliggøres med lokalplanen, viderefører elementer fra områdets arkitektur og det kulturmiljø og byliv, der knytter sig til stueetagens aktiviteter og detaljering.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 283 Havnemøllen

Formålet med lokalplanen er at fastholde og udbygge områdets funktion som boligområde, at arkitektonisk værdifuld bebyggelse bevares og at den karakteristiske bebyggelsesstruktur med gavlhuse videreføres ved nybyggeri.

### Lokalplan 477 Strandgade Nord

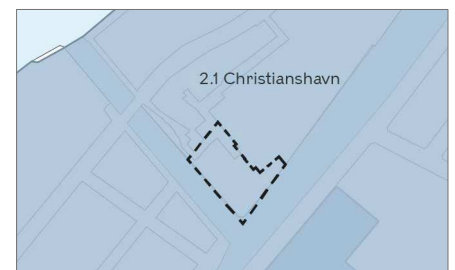
Formålet med lokalplanen er at muliggøre en fortsat omdannelse fra tidligere erhvervsorienterede anvendelser til et attraktivt bolig- og erhvervsområde. Lokalplan 477 aflyses for det område, som bliver omfattet af lokalplan Wilders Plads 9-11.

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

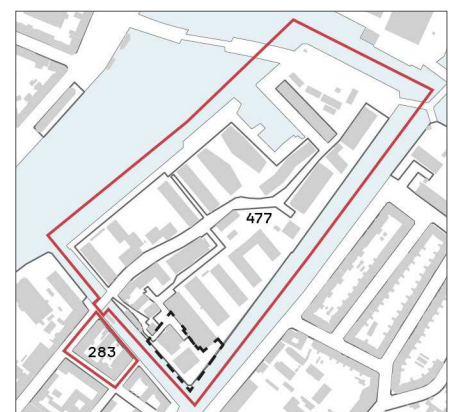


- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- V Vandområder
- \* Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2024.



Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2024.



- Gældende lokalplaner
- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv).

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

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

### Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

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

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en enterprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning m.v.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Spildevandsplan

### Kloakering

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

### Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

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

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

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

### **Stormflodssikring**

Lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,5 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil 2,5 m. Det kan ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v., der kan opsættes ved varslings, samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

### **Sikring mod stigende grundvand**

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

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

## **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

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

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er i dag en del af områdeklassificeringen, men består af et opfyldt areal og har tidligere huset forskellige aktiviteter som skibsbyggeri. Det betyder, at det skal forventes at den dybereliggende jord kan være forurenet med tungmetaller, opløsningsmidler og olieprodukter fra de tidligere aktiviteter. Overfladejorden kan forventes at være lettere forurenet som følge af nedfald fra luften fra tidligere industriaktiviteter og den tilsatte bly i benzinen.

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

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

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

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

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser).

## **Museumsloven**

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

## **Anlæg på søterritoriet**

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

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

## **Lov om bygningsfredning**

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

## **Rottesikring**

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

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

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

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

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

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 521 af 25. marts 2021).

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelægelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i jagtloven (lovbekendtgørelse nr. 639 af 26. maj 2023).

## **Tilladelser i henhold til anden lovgivning**

### **Naturbeskyttelsesloven**

Tilstanden af områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige veje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 32, Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. april 2025 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger) samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner.

### Kommentar

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

### Stk. 2. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 40 % og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for lokalplanområdet under ét.

Indtil 30 % af etagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 3 e). Fordelingen skal beregnes for lokalplanområdet under ét.

### Stk. 3. Boliger til studerende

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 4 e) om boligstørrelser, i § 5, stk. 1 om krav til bilparkeringspladser og i § 8, stk. 1 om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

### Stk. 4. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Boligstørrelser skal beregnes for området under ét

- a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions-evne eller særlige socialt betingede problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m<sup>2</sup> i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m<sup>2</sup>. Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligers boligareal.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger. Disse boliger skal have et boligareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.

#### Kommentar

*Fællesboligarealer skal forstås i overensstemmelse med definitionen på fælles boligarealer i den gældende BBR-instruks og er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter, som normalvis vil kunne foregå i den enkelte bolig. Dette kan være spise-stue, opholds- og TV-stue, bad/toilet, fælles køkken og lignende.*

### Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 2 % af etagearealet. Disse arealer skal placeres i stueetagen og kan være fælles for flere bebyggelser.

#### Kommentar

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

### Stk. 6. 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. 7. Forurenende virksomhed**

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

**Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes udvalgswarebutikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 400 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

**Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. den 14. marts 2025.*

**Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

For stueetager (1. etager) gælder, at mindst 80 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom udvalgswarebutikker, restauranter og caféer samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Denne andel af stueetagen (1. etage) må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, pengeinstitutter, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

**Stk. 10. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2.

**§ 4. Veje****Intern vejstruktur**

Den interne trafikbetjening af området skal ske via områdets eksisterende interne færdselsareal, herunder promenaden langs kanalerne.

**§ 5. Bil- og cykelparkering****Stk. 1. Bilparkering**

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange af pladserne, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler. Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

- Boliger: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup> (20 % delebiler)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup> (20 % delebiler)
- Grundskoler: 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>
- Erhverv og kontor: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>
- Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Der skal være 1 plads til handicapparkering. Pladsen indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Parkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3.

## Stk. 2. Cykelparkering

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

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Plejecentre og plejeboliger: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv og kontor: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

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

Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>

Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Overdækket cykelparkering skal være integreret i byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3.

### **Kommentar**

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

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede etageareal må ikke overstige 3.780 m<sup>2</sup>. Heri medregnes bebyggelse på minimum 780 m<sup>2</sup>, der bevares.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltterne, som vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse skal opføres med facader/gavle mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for de stiplede linjer, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4.
- d) Bebyggelse i byggefelt A1-A3, vist på tegning 4 skal være fuldt sammenbygget. Stiplede linjer der adskiller byggefeltterne internt kan forskydes op til 1 m i begge retninger.
- e) Bebyggelse i byggefelt B1-B3, vist på tegning 4 skal være fuldt sammenbygget, og bygget sammen med bygninger der bevares. Stiplede linjer der adskiller byggefeltterne internt kan forskydes op til 0,5 m i begge retninger.
- f) Altaner må etableres ud over byggefeltterne og i den dybde, der er angivet i § 7 stk. 3.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de etageantal og bygningshøjder, som er vist på tegning 4.
- b) Bebyggelse i byggefelt A3 skal være én etage højere end bebyggelse i byggefelt A1 og A2.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget eller i kælderen.  
  
Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 1 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.
- d) Værn, som etableres langs taghave oven på bygning i byggefelt B2, vist på tegning 4, kan overskride den angivne bygningshøjde med op til 1,2 m.

### Stk. 4. Mindre bygninger

Der må opføres en mindre bygning i én etage, på højst 20 m<sup>2</sup>. Det kan være en pavillon, et drivhus, lysthus og lignende. Der kan maksimalt opføres én mindre bygning.

Mindre bygninger må ikke placeres inden for byrum B, som vist på tegning 6a.

### Stk. 5. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 4 må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

#### **Kommentar**

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

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

#### **Kommentar**

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

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader**

- a) Facade a, b og c, vist på tegning 5, skal opdeles med en vandret markering af overgangen mellem stueetagen (1. etage) og 2. etage. Overgangen skal markeres med fremspring, materialeskift, gesimser eller anden markering.
- b) Facade b og c, vist på tegning 5, skal på 2.-4. etage opdeles i mindst 3 lodrette enheder med en bredde på mellem 5 m og 11 m. Overgange mellem enhederne skal markeres med fremspring, søjler i facaden, materialeskift eller anden markering.
- c) Facade a og f, vist på tegning 5, må have en højde på højst 10 m.
- d) Materialerne på facader i stueetagen (1. etage) skal være pudset mur eller filset tegl. Desuden må op til 15 % være i træ.
- e) Farverne på facade a, b og c, vist på tegning 5, skal være gul eller træ i træets naturlige farve. Desuden må op til 15 % af facaden være hvid eller en mørk farve.
- f) Farverne på facade d, vist på tegning 5, skal være gul, hvid, en mørk farve eller træ i træets naturlige farve.
- g) Farverne på facade e, f og g, vist på tegning 5, skal være hvid eller træ i træets naturlige farve. Desuden må op til 15 % af facaden være en mørk farve.
- h) Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Der skal være vinduer eller døre i mindst 35 % og højst 65 % af facadelængden inden for den enkelte etage og facade.  
For stueetager i facade a, c, e og f, vist på tegning 5, gælder, at der skal være vinduer i mindst 35 % af facadelængden.
- b) Vinduer og døre på 2.-3. etage skal placeres lodret over hinanden.
- c) Vinduer og døre må kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas og må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- d) Vinduer og døre i hele facade a samt vinduer og døre på 2.-4. etage i facade b og e, vist på tegning 5, skal placeres med en ensartet vandret afstand/rytme inden for den enkelte etage og facade eller enhed jf. stk. 1 b).
- e) Vinduer skal have individuelle murhuller.
- f) Vinduer i facade a, b, d og e vist på tegning 5, skal have fælles underkant og overkant inden for den enkelte etage og facade eller enhed jf. stk. 1 b.
- g) Altandøre skal have fælles underkant og fælles overkant inden for den enkelte etage og facade eller enhed jf. stk. 1 b.
- h) Vinduer i stueetagen (1. etage) i facade a og e, vist på tegning 5, skal have en underkant på mellem 0,8 m-1,2 m og en overkant på mellem 2,0-3,5 m, målt fra terræn.
- i) Vinduer på 2., 3. og 4. etage have en underkant på minimum 0,4 m målt fra overkant af etageadskillelsen.
- j) Vinduer på alle etager i facade a og g og på 2.-4 etage i facade b, c, e og f, vist på tegning 5, skal være i højformat.
- k) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- l) Udvendig solafskærmning skal være markiser eller markisoletter.
- m) Vinduer og døre skal være i farven hvid. Desuden må vinduer og døre i facade a, b, c og d, vist på tegning 5, være i en mørk farve, eller træ i træets naturlige farve.
- n) Vinduer og altandøre skal være opdelt med lodrette fag eller sprosser. For stueetagen (1. etage) i facade a, b, c og e, vist på tegning 5, gælder, at vinduer skal være opdelt med vandrette og lodrette fag eller sprosser.
- o) Boliger skal have indgange fra facade c eller f, vist på tegning 5.
- p) Indgangspartier til boliger skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, fremrykninger, farve- eller materialeskift, siddemulighed eller anden markering.
- q) Der må ikke være altangange.
- r) Udvendige trapper må kun gå op til 2. etage og må kun placeres inden for byggefelt B1, dog ikke i forbindelse med facade e, som vist på tegning 5.

## Stk. 3. Altaner og karnapper

- a) Boliger fra 2. etage og op må have altaner eller franske altaner.  
I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- b) Altaner må have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden.  
Altaner på facade c og f, vist på tegning 5, skal dog være franske altaner og må således ikke have fremspring.

- c) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- d) Altanværn skal være i lodrette, spinkle balustre i træ eller metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

#### **Stk. 4. Tage**

- a) Tage inden for byggefelt A1 og A2 skal være med ensidig taghældning på 8-15 grader og hælde mod facade a, vist på tegning 5. De skal have samme hældning som tag i byggefelt A3, jf. stk. 4 b).
- b) Tag inden for byggefelt A3, skal være saddeltag med hældning på 8-15 grader og skal hælde mod facade d, vist på tegning 5.
- c) Tag på bebyggelse i 2-4 etager inden for byggefelt B1, skal være saddeltag med en hældning på 40-50 grader og skal hælde mod facade f, vist på tegning 5.
- d) Tag inden for byggefelt B3 skal være saddeltag med en hældning på 15-25 grader og hælde mod facade g, vist på tegning 5.
- e) Der må kun være kviste inden for byggefelt B1, vist på tegning 5.
- f) Kviste skal være med en tilbagerykning på mindst 0,4 m i forhold til facaden og med en samlet længde, der ikke må overstige 50 % af taglængden. Kviste må højst være 2 m brede og skal placeres symmetrisk over vinduer eller altandøre i facaden.
- g) Kviste skal være med saddeltag.
- h) Tag inden for byggefelt A1-A3, vist på tegning 5, skal være i en grå farve eller grønt tag med græs, sedum eller lignende. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- i) Tag på bebyggelse i 2-4 etager inden for byggefelt B1 og B3 vist på tegning 5 skal være tegl i farven rød. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- j) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- k) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- l) Tagfladen i byggefelt B2, vist på tegning 5 skal anvendes til tagterrasse og indrettes, som det fremgår af § 8 stk. 8.
- m) Der må ikke indrettes tagterrasser på bebyggelse i 2-4 etager.
- n) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

#### **Stk. 5. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

#### **Stk. 6. Stormflodssikring**

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau mindst til kote 2,5.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af etage-arealet således:

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Boliger:                     | 40 %  |
| Erhverv:                     | 10 %  |
| Børneinstitutioner:          | 100 % |
| Grundskoler:                 | 40 %  |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 %  |
| Plejecentre og plejeboliger: | 20 %  |

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte og tilbagerykkede stueetager (1. etager).

### **Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 5.

### **Stk. 3. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

### **Stk. 4. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,4 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere matrikelskel end 1 m.

### **Stk. 5. Generelt om ubebyggede arealer**

Byrum, kantzoner, træer og beplantning skal placeres, som vist på tegning 6a-6c. I stk. 6 og 7 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

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

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

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

## **Stk. 6. Byrum**

Der skal være byrum som vist på tegning 6a.

### *Byrum A*

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit eller asfalt i en grå farve. Der kan desuden være grus under træer.

Arealet skal friholdes for affaldsstationer.

### *Byrum B*

Langs kajkanten skal der være en promenade med en bredde på mindst 7,5 m mellem facaderne og kanalerne.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit eller asfalt i en grå nuance. Der kan desuden være grus under træer.

Arealet inden for 2,5 m fra kajkanten langs Wilders Kanal skal være befæstet med natursten i form af granit. Der kan desuden være grus under træer.

Arealet inden for 1,5 m fra kajkanten skal friholdes for møblering og inventar, udover eksisterende havneinventar som pullerter, kæder, fortøjningsringe og lignende.

Der skal være en passage med en bredde på mindst 3 m til fri færdsel gennem hele promenadens forløb. Passagen skal friholdes for inventar, hegn og bebyggelse.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Arealet skal friholdes for affaldsstationer.

## **Stk. 7. Kantzoner**

Der skal være kantzoner som vist på tegning 6b.

Kantzonerne skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden.

Kantzoner må gennembrydes ved indgange.

Der skal være bede med facadebeplantning i kantzonerne, jf. stk. 8.

Befæstede arealer mellem bedene skal være i natursten i form af granit eller asfalt i en grå nuance.

### *Kantzone a*

Der skal være faste bænke eller anden siddemulighed langs facaden i mindst 20 % af kantzonens længde.

### *Kantzone b*

Der skal være faste bænke eller anden siddemulighed langs facaden i mindst 10 % af kantzonens længde.

## **Stk. 8. Beplantning**

Der skal være beplantning inden for kantzonerne, som vist på tegning 6b og inden for beplantningszonerne, som vist på tegning 6c.

#### *Facadebeplantning*

Der skal være bede i terræn med beplantning langs kantzonerne, som vist på tegning 6b. Beplantningen skal være en blanding af klatreplanter og anden beplantning. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden og være langs mindst 30 % af de lukkede dele af facadens længde.

#### *Træbeplantning*

Der skal plantes nye træer, så der er mindst 17 træer i alt i beplantningszone A, B og C, vist på tegning 6c. Heri kan eksisterende træer indgå. Træerne må ikke fældes.

Mindst 80 % af nye træer i beplantningszone A, B og C skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- små-bladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhinodaphnoides*), Hyld (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Lønnatur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

#### *Bede med buske*

Mindst 50 % af nye buske i beplantningszone C og D skal være af følgende arter:

Benved (*Euonymus europaeus*), Blåbær (*Vaccinium myrtillus* og underarter), Brombær (*Rubus plicatus* og underarter), Gedeblad dunet (*Lonicera xylosterum*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hindbær- vild (*Rubus idaeus* og underarter), Hyld (*Sambucus nigra* og underarter), Kornel- rød (*Cornus sanguinea*), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Ribs (*Ribes rubrum/spicatum* og underarter), Rose- blågrøn (*Rosa dumalis*), Rose- hunde (*Rosa canina*), Rose- æble (*Rosa rubiginosa*), Slåen (*Prunus spinosa*), Solbær (*Ribes nigrum* og underarter), Stikkelsbær (*Ribes uva-crispa* og underarter), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*)

#### *Beplantningszone A*

Der skal plantes nye træer, så der er min. 9 træer i beplantningszonen. Heraf kan eksisterende træer indgå.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m. Nye træer skal være løvfældende.

#### *Beplantningszone B*

Der skal plantes nye træer, så der er min. 5 træer i beplantningszonen. Heraf kan eksisterende træer indgå.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m. Nye træer skal være løvfældende.

#### *Beplantningszone C*

Der skal plantes min. 3 nye træer.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Nye træer skal være løvfældende.

Mindst 30 m<sup>2</sup> af arealet skal være bede med beplantning.

#### *Beplantningszone D*

Mindst 50 m<sup>2</sup> af taghavens areal skal være bede med beplantning.

#### *Vækstforhold*

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Ved tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,8 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,2 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,6 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,8 m tykt. Vækstlaget skal være et egnet vækstmedie med fx stort indhold af lava og pimpsten.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

#### **Kommentar**

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende beplantede arealer, der bevares, og kommende beplantede arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.*

### **Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at byrum B er indrettet, herunder med bænke jf. § 8, stk. 6 og at der er plantet træer og beplantning i beplantningszone A, B, og C jf. § 8, stk. 8.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse inden for byggefelt A1-A3, vist på tegning 4, at kantzone a, vist på tegning 6b, er etableret med siddemuligheder og beplantning, jf. § 8, stk. 7-8.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse inden for byggefelt B1-B3, vist på tegning 4, at kantzone b, vist på tegning 6b, er etableret med siddemuligheder og facadebeplantning, jf. § 8, stk. 7-8 og at taghaven i beplantningszone D er beplantet, jf. § 8, stk. 8.

#### Stk. 10. Dispensation

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

## § 9. Støj og anden forurening

#### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride værdierne nedenfor, målt i  $L_{den}$  (dB):

Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler og daginstitutioner: 58

Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

*Indendørs med delvist åbne vinduer ( $0,35 \text{ m}^2$ ):*

Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46

Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33

Administration og liberale erhverv: 38

#### Kommentar

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

#### Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

#### Kommentar

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

**Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

**§ 10. Vandarealer og zonestatus**

**Stk. 1. Byzone**

Arealer fremkommet ved opfyld overføres til byzone.

**Stk. 2. Bolværker**

Eksisterende bolværker i granit skal bevares.

**§ 11. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

**§ 12. Retsvirkninger**

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

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

**§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

Lokalplan 477 Strandgade Nord bekendtgjort den 29. juni 2012 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

**Kommentarer af generel karakter**

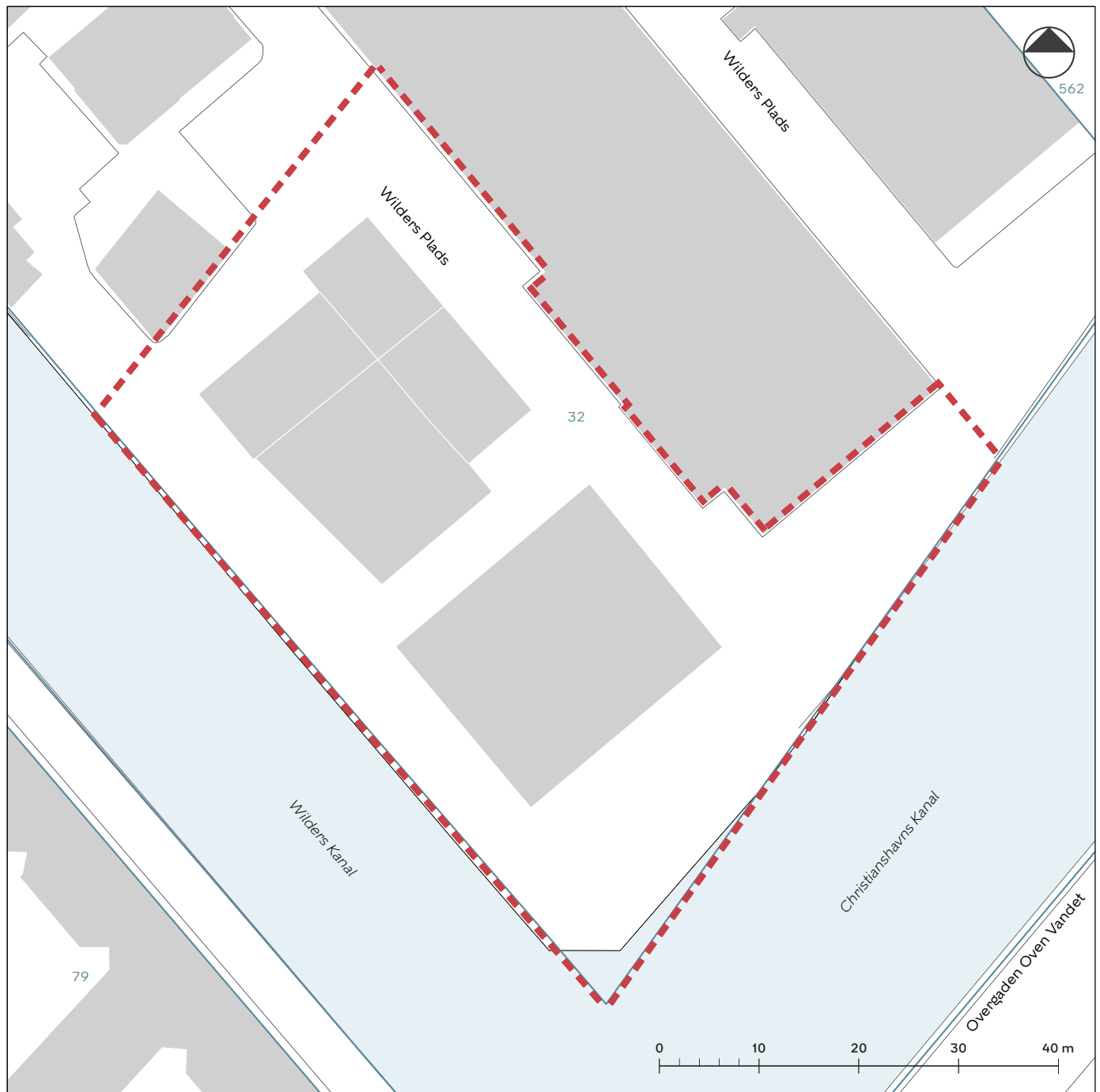
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 • Områdeafgrænsning

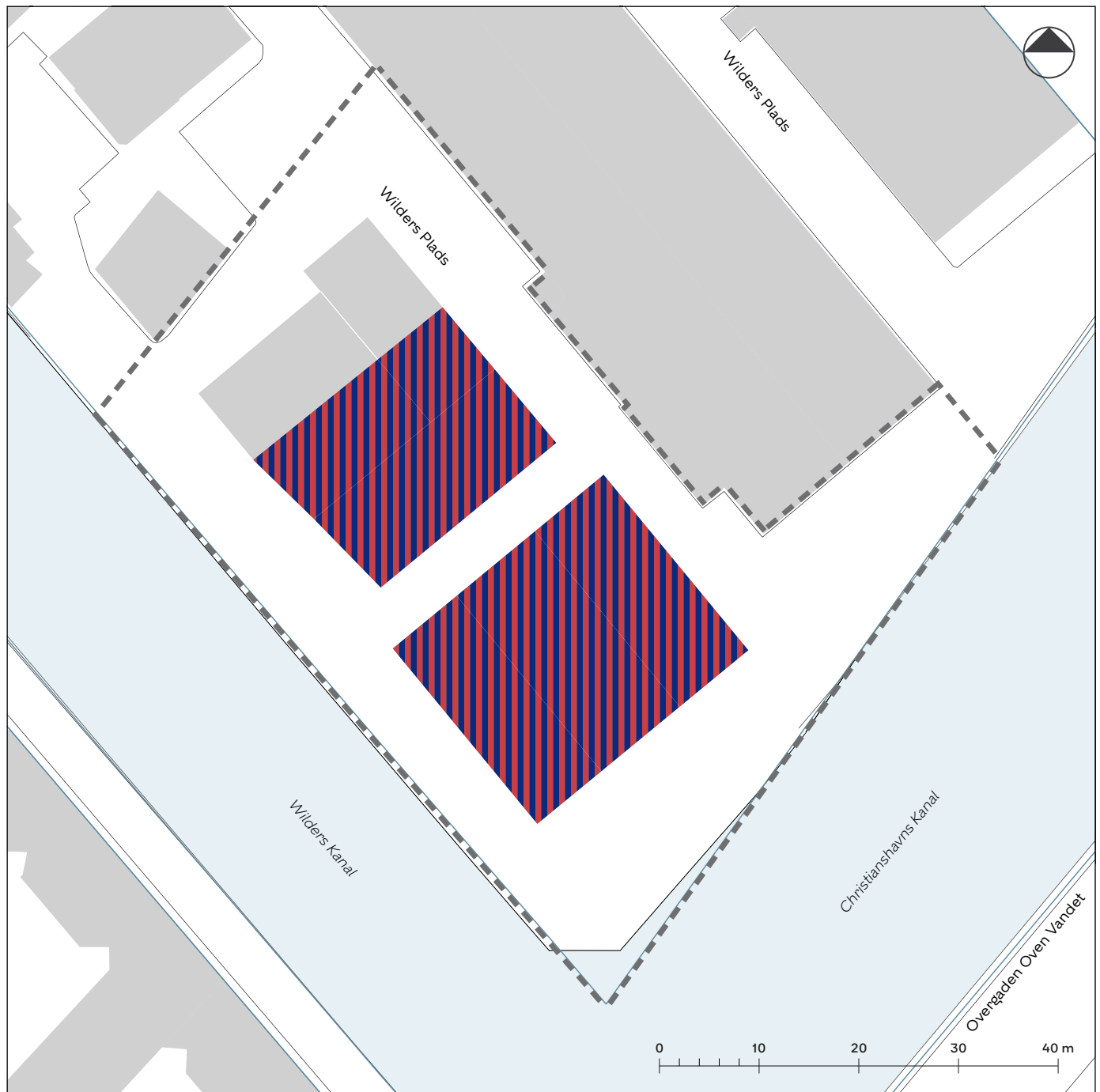


--- Områdeafgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

## Tegning 2 • Anvendelse fra stueetage (1. etage) og op



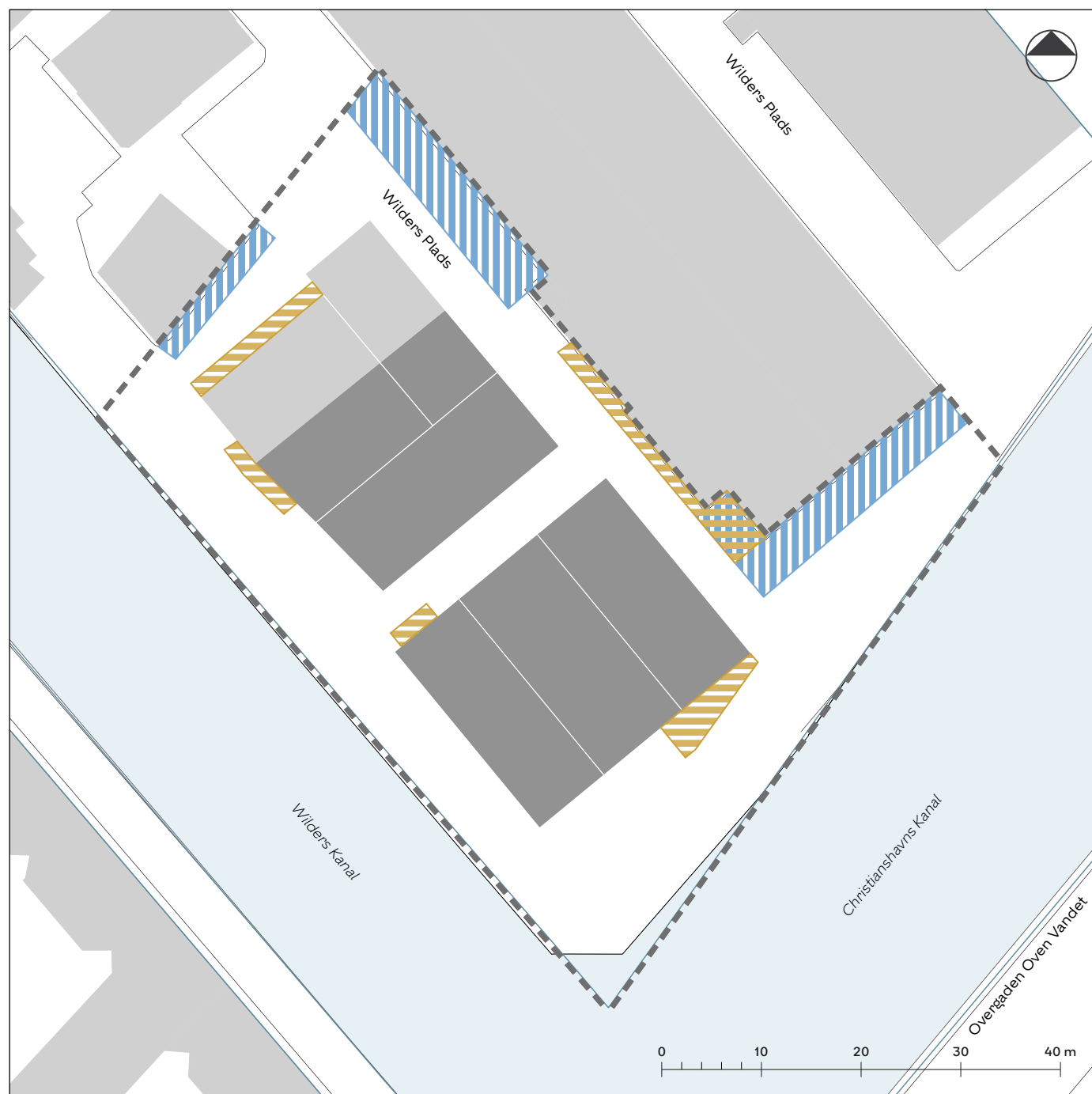
Bolig eller serviceerhverv

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

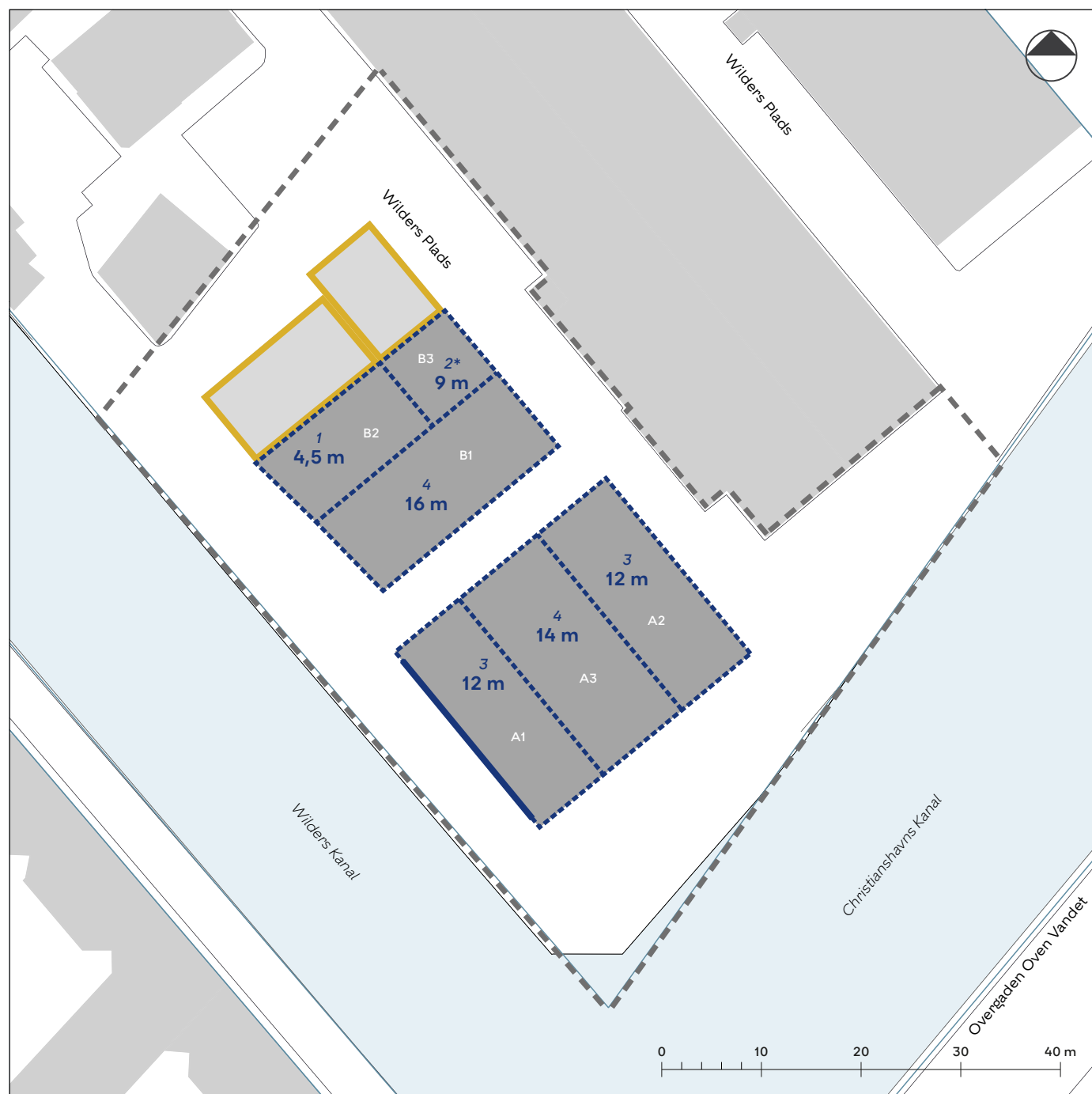
## Tegning 3 • Bil- og cykelparkering



-  Bilparkering på terræn
-  Cykelparkering på terræn

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt
-  Eksisterende bygning

## Tegning 4 • Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

..... Afgrænsning af byggefelt

A1-B3 Byggefelt

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

x\* Præcist etageantal

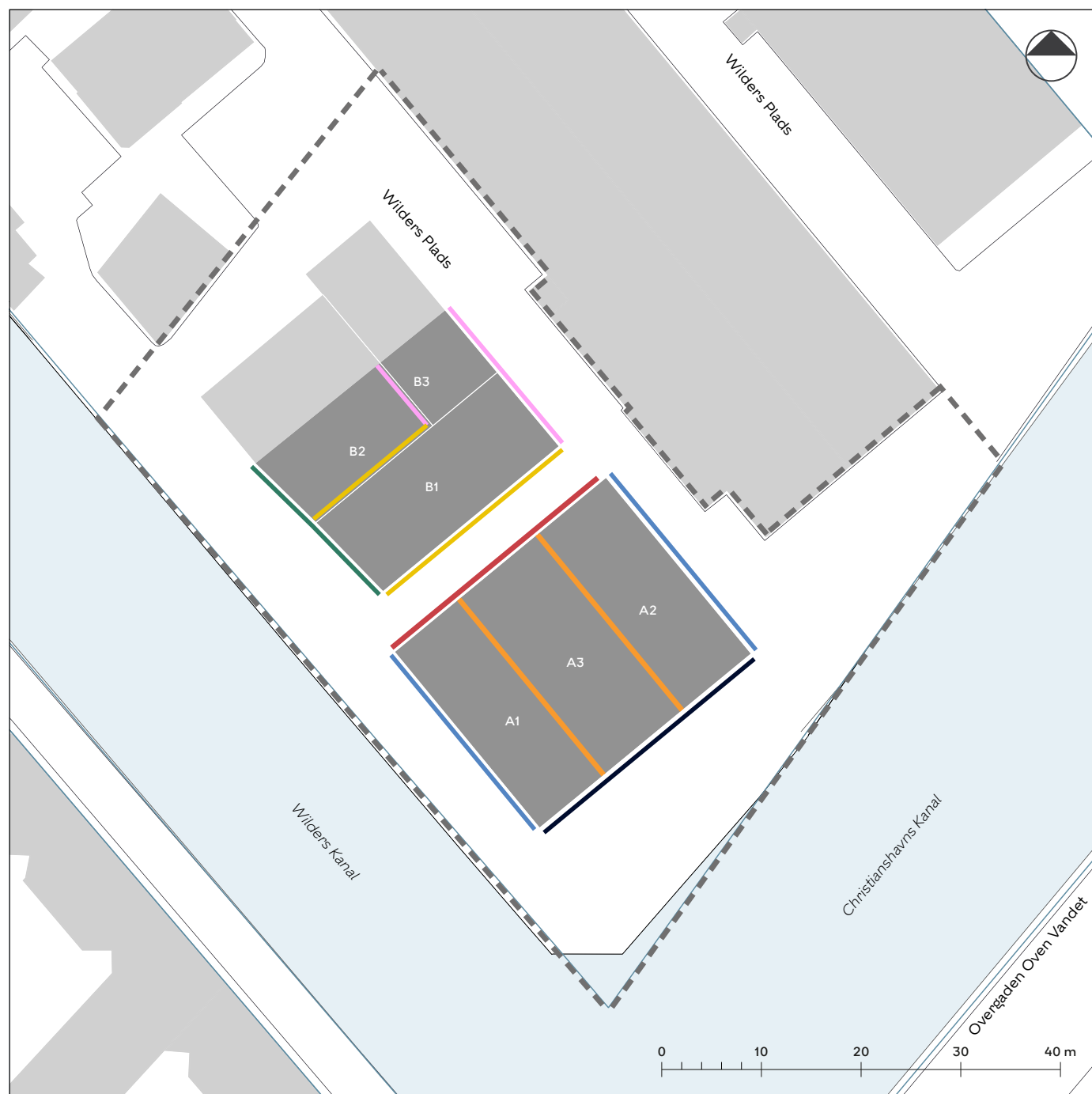
Bevaringsværdig bygning

----- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

— Eksisterende bygning

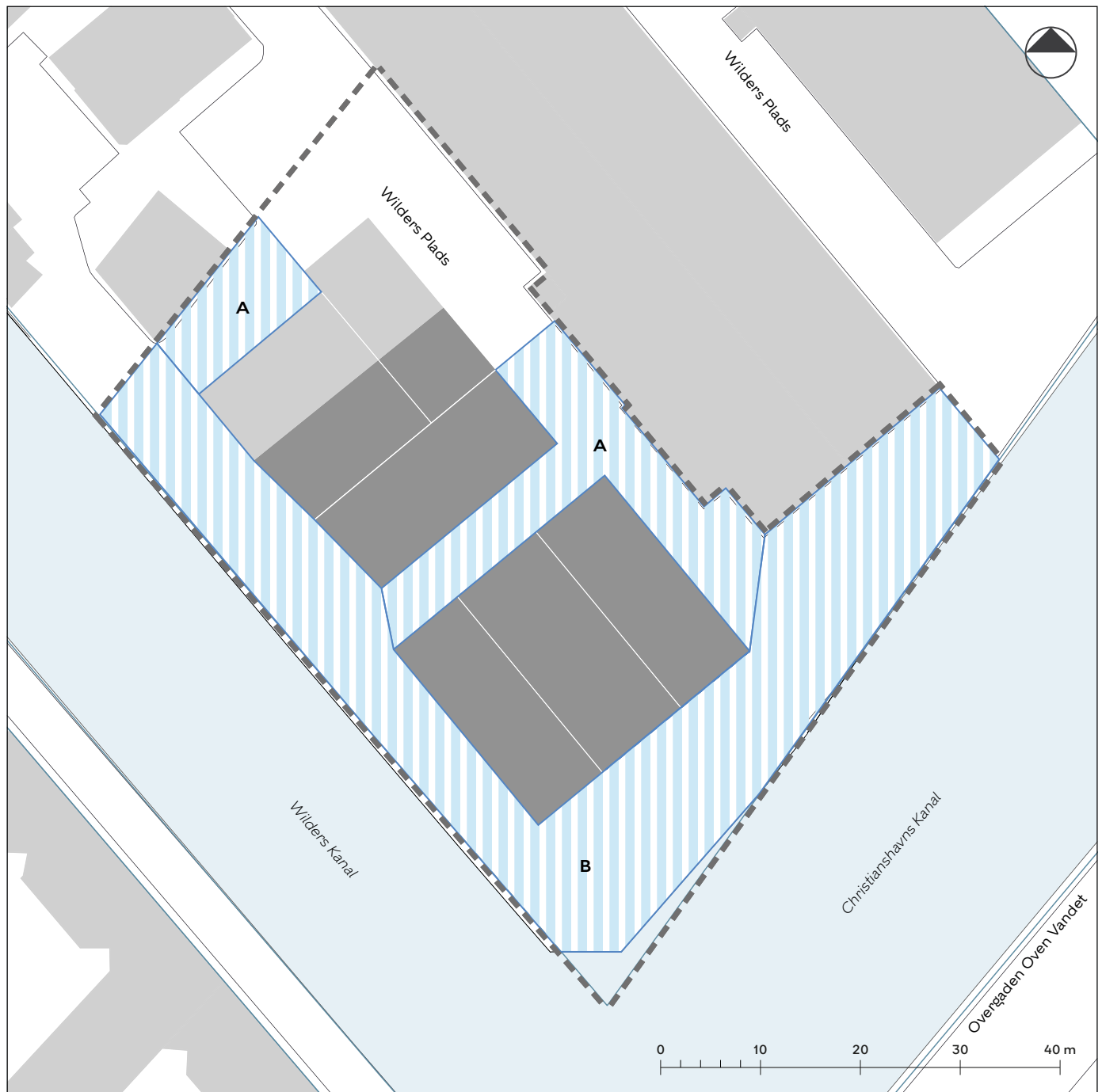
## Tegning 5 • Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- Facade g

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- A1-B3 Byggefelt
- Eksisterende bygning

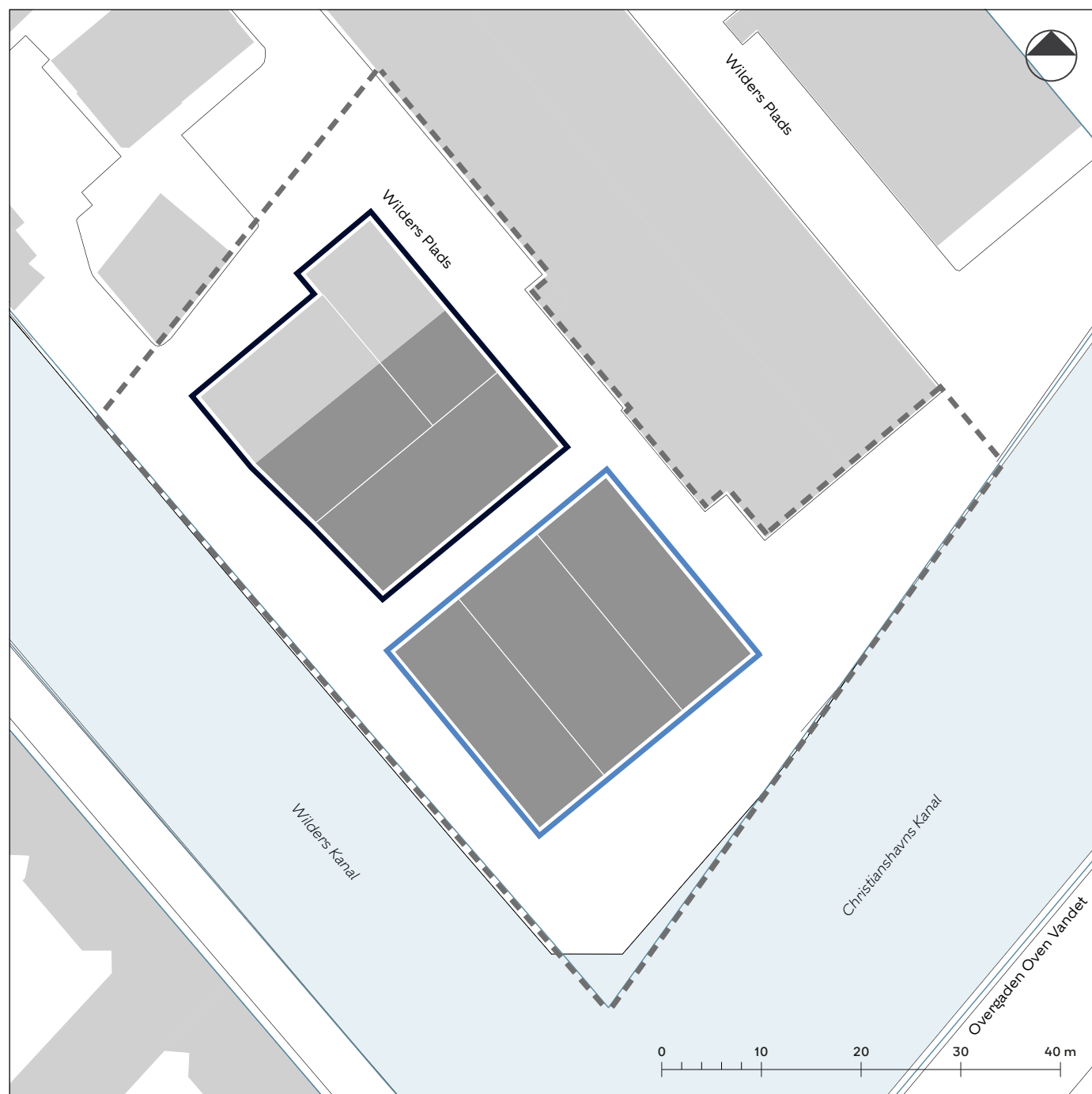
## Tegning 6a · Byrum



**A-B** Byrum

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Eksisterende bygning

## Tegning 6b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b

- - - Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Eksisterende bygning

## Tegning 6c • Beplantning



**A-D** Beplantningszone

--- Lokalplanområdets afgrænsning

Byggefelt

Eksisterende bygning

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Wilders Plads 9-11.

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

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk).

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

## Borgermøde

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

Mødet afholdes [sted og adresse].

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