



# VERMUNDSGADE

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Vermundsgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

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



# Indhold

|                                                             |           |                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Redegørelse</b>                                          | <b>3</b>  | <b>Bestemmelser</b>                                   | <b>36</b> |
| Lokalplanens baggrund og formål .....                       | 3         | § 1. Formål .....                                     | 36        |
| Lokalplanområdet og kvarteret .....                         | 4         | § 2. Område .....                                     | 36        |
| Lokalplanens indhold .....                                  | 8         | § 3. Anvendelse.....                                  | 36        |
| Miljøforhold.....                                           | 17        | § 4. Veje .....                                       | 40        |
| Bevaringsværdige bygninger .....                            | 21        | § 5. Bil- og cykelparkering.....                      | 41        |
| Kulturmiljø.....                                            | 25        | § 6. Bebyggelsens omfang og placering .....           | 43        |
| Skyggediagrammer .....                                      | 27        | § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....               | 46        |
| <b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....</b> | <b>29</b> | § 8. Ubebyggede arealer.....                          | 50        |
| Overordnet planlægning.....                                 | 29        | § 9. Støj og anden forurening .....                   | 59        |
| Kommuneplan 2024 .....                                      | 29        | § 10. Matrikulære forhold.....                        | 60        |
| Lokalplaner i kvarteret .....                               | 30        | § 11. Særlige fællesanlæg .....                       | 61        |
| Københavns Kommunes overordnede strategier .....            | 30        | § 12. Retsvirkninger.....                             | 61        |
| Miljøkrav til byggeri og anlæg .....                        | 31        | § 13. Ophævelse af lokalplaner .....                  | 61        |
| Spildevandsplan .....                                       | 31        | Kommentarer af generel karakter .....                 | 61        |
| Sikring mod oversvømmelse.....                              | 32        | Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....                   | 62        |
| Vandforsyningsplan .....                                    | 32        | Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ..... | 63        |
| Varmeplanlægning .....                                      | 32        | Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....           | 64        |
| <b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>             | <b>33</b> | Tegning 3a · Veje.....                                | 65        |
| Affald .....                                                | 33        | Tegning 3b · Vejsnit.....                             | 66        |
| Jord- og grundvandsforurening .....                         | 33        | Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....             | 68        |
| Museumsloven .....                                          | 34        | Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....    | 69        |
| Rottesikring .....                                          | 34        | Tegning 5b · Porte .....                              | 70        |
| Bilag IV-arter, herunder flagermus .....                    | 34        | Tegning 5c · Bevaringsværdige bygninger .....         | 71        |
|                                                             |           | Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....        | 72        |
|                                                             |           | Tegning 6b · Altaner.....                             | 73        |
|                                                             |           | Tegning 7a · Byrum.....                               | 74        |
|                                                             |           | Tegning 7b · Kantzoner .....                          | 75        |
|                                                             |           | Tegning 7c · Beplantning .....                        | 76        |
|                                                             |           | Tegning 8 · Støjskærm .....                           | 77        |
|                                                             |           | <b>Hvad er en lokalplan .....</b>                     | <b>78</b> |
|                                                             |           | <b>Mindretalsudtalelser .....</b>                     | <b>79</b> |
|                                                             |           | <b>Praktiske oplysninger.....</b>                     | <b>80</b> |

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og pladser er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2023.

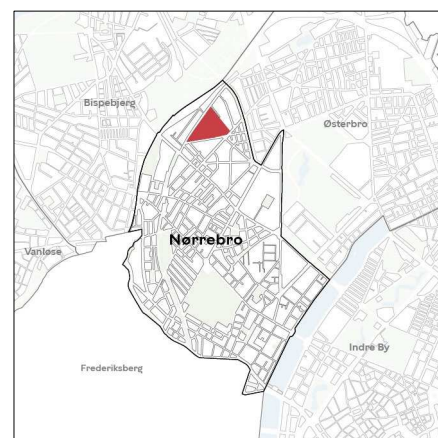
## Lokalplanens baggrund og formål

Den almene boligorganisation i Den Grønne Trekant, Bo-Vita, har i samarbejde med Københavns Kommune i en årrække arbejdet med udviklingen af Den Grønne Trekant på Nørrebro. Det sker i overensstemmelse med Forandringsplan for Aldersrogade, der blev politisk godkendt i 2021, og udspringer bl.a. af den daværende regerings parallelsamfundslovgivning fra 2018. Tiltagene, der anbefales gennemført i forandringsplanen, er bl.a. at åbne området op med nye klare forbindelser gennem området og til de omgivende gader og faciliteter. Nye boligudbud og kommercielle tilbud skal gøre området mere attraktivt og medvirke til en mere varieret beboersammensætning.

Lokalplanen skal muliggøre en realisering af flere tiltag i forandringsplanen for Aldersrogade. Startreddegørelse blev vedtaget i marts 2024, hvor det blev besluttet at det videre arbejde med projektet skete med udgangspunkt i et scenarie med nedrivning af tre bygninger mod Vermundsgade.

I forbindelse med Borgerrepræsentationens vedtagelse af Kommuneplan 2019 blev kommuneplanrammen for matrikel 5990 og 5418, ejet af boligorganisationen Bo-Vita, og matrikel 5991, ejet af Københavns Kommune, ændret fra boliger (B3) til boliger (B4). Ændringen muliggør en fortætning af det område, der lokalt er navngivet Den Grønne Trekant.

Matrikel 6219 og 4968 beliggende nord og nordøst for Vermundsgade er ejet af Velliv. I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2024 blev området udpe-



Områdets placering i bydelen.

get som værdifuldt kulturmiljø. Forvaltningen ønsker at udpege tidligere industribygninger for fabrikken Lauritz Knudsen (også kaldet LK-NES) som bevaringsværdige.

Lokalplanen vil erstatte eksisterende lokalplan 39 General Motors for området Den Grønne Trekant (delområde I) og lokalplan 113 LK-NES med tillæg 1 for området Lauritz Knudsens Fabrikker (delområde II og III). Byggeønskerne i Den Grønne Trekant har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af bydelen Nørrebro, altså Ydre Nørrebro og grænser op til Ydre Østerbro og Bispebjerg. Hvor den indre del af Nørrebro er præget af tæt karrebebyggelse fra omkring midten af 18-hundretallet, er den ydre del, opført efter århundredskiftet, opført som en mere åben bolig- og erhvervsbebyggelse. Kvarteret har tidligere huset store industrikomplekser såsom Titan, General Motors og Lauritz Knudsens Fabrikker.

Gadebilledet er et sammensurium af lejlighedsbebyggelser, gamle fabriksbygninger, mange parkerede biler, brede vejprofiler, uddannelsesinstitutioner og få butikker, pladser og grønne områder. Haraldsgadekvarteret er i dag hjemsted for en række store videns- og uddannelsesinstitutioner, der er rykket ind, hvor fabrikerne og industrien er rykket ud. Herunder Københavns Universitet og Københavns Professionshøjskole, som dagligt bringer mange studerende til kvarteret.

Området ligger ud til Rovsingsgade, som forbinder til de store indfaldsveje, Tagensvej og Lyngbyvej, til/fra København. Desuden gennemskæres lokalplanområdet af Vermundsgade og ligger ud til Sigynsgade, der er lukket for biltrafik ved Krakas Plads. Gaderne i området har enten vejtræer på den ene side eller fritstående store træer tæt på gaderne. Området ligger omkranset af pladskrævende erhverv mod nord, rækkehuse mod øst og boligkarreer mod syd og vest. Karreerne er i 4-5 etager, rækkehusene i 3 etager og erhvervsområdet mod nord i 1-2 etager. Nærmeste større grønne områder er Mimersparksen, Lersøparken og Universitetsparken i en gangafstand på 300-700 m.

Lauritz Knudsens Fabrikker (LK-NES) er i Kommuneplan 2024 udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Det tidligere industriområde er et godt eksempel på et større samlet industrikompleks til moderne produktionsmetoder og et væsentligt bidrag til den kulturhistoriske forståelse af stedet. Området medtages i lokalplanen med det hensyn at udpege tidligere industribygninger som bevaringsværdige. På sigt ønsker grundejer for LK-NES grunden, at fortætte med byggeri på hjørnet af Rovsingsgade og den nordlige side af Vermundsgade.

Områdefornyelse ved Skjolds Plads, der er aktive i Haraldsgadekvarteret i perioden 2021-2026, er blandt andet sat i værk for at bidrage til at løfte det almene boligområde af statens liste over parallelsamfund. Områdefornyelsen arbejder blandt andet på at skabe gode og trygge forbindelser og flere grønne gade- og byrum. Sigynsgade der grænser op til lokalplanområdet, vil i regi af områdefornyelsen blive forandret fra en gade med en stor andel af asfalt og hårde overflader, til en grøn cykelgade forventes færdiggjort i april 2026. På hjørnet af Vermundsgade og Haraldsgade, ud for Haraldshus, etablerer områdefornyelsen et grønt bed. Lokalplanen omfatter ikke omdannelsen af Sigynsgade eller beplantning ved Haraldshus.

Områdefornyelse Bispebjerg Bakke, der er aktive nord for lokalplanområdet i perioden 2022-2026, vil blandt andet klimatilpasse og forstærke biodiversiteten i den nærtliggende Lersøpark. Parken skal i fremtiden opsamle og forsinke større

mængder regnvand ved skybrud. Herudover etableres i parken ny legeplads, oplevelsesrige opholdssteder og en mere varieret natur i form af nye typer hjemmehørende træer, buske og blomster. Klimatilpasningsprojektet forventes færdigt primo 2027.

I Kommuneplan 2024 er erhvervsområdet Vingelodden nord for lokalplanområdet mod Rovsingsgade udlagt som byomdannelsesområde. Området er i dag blandet erhverv og tekniske anlæg og rummer bl.a. en række større og mindre erhverv inden for autobranschen, håndværkerhverv, et kulturcenter og en boligbebyggelse mod Tagensvej. I fremtiden vil området rumme et blandet bykvarter med både boliger, kommunale funktioner og serviceerhverv.

Regeringen samarbejder med Københavns Universitet og Københavns Kommune om at udvikle "Innovation District Copenhagen", et iværksætter- og forskermiljø beliggende i området omkring Københavns Universitets - Nørre Campus, Rigshospitalet, De Gamles By og Haraldsgade-kvarteret. Der foreligger endnu ingen konkrete planer for "Innovation District Copenhagen".

## Egenart

Gaden Vermundsgade er opkaldt efter sagnkonge Vermund. Navnet blev givet i 1928, og før hed vejstykket Natkulevej efter aflæsningspladsen for latrin. Kvartets vejnavne inklusiv Vermundsgade og Sigynsgade er opkaldt efter navne fra nordiske mytologi og sagn.

Den Grønne Trekant er en almen boligbebyggelse opført i 1984. Bygningerne er opført i røde teglsten med markante sadeltage med en stejl hældning, som er et karakteristisk træk for bebyggelsen. Bebyggelsen består af halvåbne karréer, der dannes af sammensatte stok-bebyggelser, som er placeret forskudt. Denne struktur er med til at danne en overordnet retning og definerer en trekantet form udadtil. Dog er de halvåbne karréer med til at udviske bygningernes hierarki, og det er svært at definere bygningernes for- og bagside og aflæse, hvilke byrum der er af privat eller af offentlig karakter. Bygningsstrukturen lukker sig om sig selv og kobler sig ikke på den omgivende by.

Selve navnet 'Den Grønne Trekant' afspejler det grønne miljø, der præger bebyggelsen. Langs Rovsingsgade og Vermundsgade er placeret rækker af lindetræer, der understreger det grønne udtryk udadtil. Terrænet falder kraftigt ned mod lavningen ved s-togbanen, hvor der tidligere lå et sø- og moseområde Lersø, hvorefter det igen stiger op mod Lersøparken og Bispebjerg Hospital. Fra Krakas Plads til Rovsingsgade falder landskabet med 5 m. Der er fra Vermundsgade sigtelinjer mellem Rigshospitalet og Bispebjerg Hospital, samt sigtelinje til Grundsvigs Kirke fra områdets vestlige del.

Området bærer præg af at være del af et tidligere stort industriområde, hvor der er sket løbende byudvikling fra starten af 1900-tallet og op til i dag.

### *General Motors bilfabrik*

Den Grønne Trekant er placeret på et areal, der tidligere har huset General Motors bilfabrikker. Eneste spor fra den tid og funktion er en tidligere administrationsbygning/kantine ved Krakas Plads/Vermundsgade, der i dag rummer almene boliger og ejendomskontor. Bygningen er SAVE-registreret med en høj bevaringsværdi på 3 og udpeges i lokalplanen som bevaringsværdig bygning.

I 1923 blev selskabet General Motors International A/S etableret i Danmark, samtidig med beslutning om at iværksætte koncernens første samlefabrik udenfor Nordamerika. Selskabet etableredes som en samlefabrik for Chevrolet-biler i eksisterende bygninger i Sydhavnen.



Lufffoto set mod nord fra 1954 af Lauritz Knudsens Fabrikker og dele af General Motors bilfabrik.  
Foto: Det Kongelige Bibliotek.

Trods konkurrerende samlefabrikker i Europa, blev fabrikkerne i Sydhavnen allerede i 1928 for trange, så et 30.000 m<sup>2</sup> stort areal ved Sigynsgade tidl. Aldersrogade/Vermundsgade blev købt. I 1957 fejrede man at have produceret 200.000 danske GM-biler, og i 1965 var man oppe på at producere 18 nye køretøjer i timen. Oliekrisen i 1973 betød dog at bilsalget faldt voldsomt og konsekvenserne blev, at fabrikken måtte lukke i oktober 1974.

#### *Lauritz Knudsens Fabrikker*

Industribygningerne på den østlige side af Vermundsgade rummer i dag forskellige former for erhverv, herunder flere kreative erhverv. Bygningernes opførelsesår spænder fra 1921 til 1959, og dette kommer til udtryk i bygningernes forskelligartede arkitektoniske udtryk og materialitet. Bygningerne er opført til Lauritz Knudsens Fabrikker, der producerede el-artikler op gennem 1900-tallet, herunder radioer, stikkontakter, elkomfurer og elmålere mm.

Lauritz Knudsens Mekaniske Etablissement A/S begyndte byggeriet på grunden mod Vermundsgade/Haraldsgade i 1922. Virksomheden fik de næste 60 år en stor rolle i dansk industri. Succesen og størrelsen af virksomheden voksede eksponentielt, hvilket afspejles på den 20.000 m<sup>2</sup> store grund, hvor der løbende blev bygget nye fabrikshaller, kontorer og værksteder frem til 1960. Det store industrikompleks strækker sig stadig i dag fra Røvsingsgade til Haraldsgade. Da virksomheden var på sit største, var der 4.000 beskæftigede. Fabrikken har sat sit tydelige præg på kvarteret ved, ud over at kunne ses fra det meste af Østerbro og Ydre Nørrebro, at have beskæftiget en stor del af kvarterets arbejdsstyrke.

Sammen med General Motors og Titanfabrikken, som i dag hovedsageligt er revet ned, repræsenterede Lauritz Knudsen Fabrikken stor-skalaindustrien i området sammen med de omkringliggende arbejderboliger. I slutningen af 1980'erne blev få bygninger revet ned, men ellers har fabriksgrundens udtryk ikke ændret sig meget fra dengang, den blev brugt til produktion af elektricitetsudstyr.

En enkelt bygning er SAVE-registreret med en høj bevaringsværdi på 2. Det er den højeste bygning i området, der har en karakteristisk fremtoning og fremstår som et lokalt vartegn for ydre Nørre- og Østerbro. De øvrige bygninger er SAVE-registreret med en middel bevaringsværdi på 4. Samtlige bygninger, der oprindeligt er opført som Lauritz Knudsens Fabrikker udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen, undtaget er en mindre tilbygning til Vermundsgade 40D.

### **Eksisterende trafikforhold**

Lokalplanområdet er i dag vejbetjent fra Rovsingsgade, Vermundsgade og Sigynsgade, hvorfra der er indkørsel til parkering på terræn. Rovsingsgade og Haraldsgade har cykelstier, og der er planlagt nye cykelforbindelser på Sigynsgade og Vermundsgade. Sigynsgade ombygges til lege- og opholdsgade i regi af Områdefornyelse Ved Skjolds Plads og vil forbinde Nordvestpassagen med Vibenshus Runddel via Aldersrogade. For enden af Vermundsgade er i kommuneplan 2024 planlagt en ny forbindelse mellem Ydre Nørrebro og Bispebjerg over jernbanen til Lersøparken.

Vejnettet omkring lokalplanområdet kendetegnes ved, at Tagensvej er fordelingsgade med ca. 25.000 køretøjer pr. dag. Rovsingsgade og Vermundsgade er bydelsgader med hhv. ca. 10.000 og 4.000 køretøjer pr. dag. Sigynsgade er lukket for gennemkørende biltrafik. Lokalplanområdet busbetjenes af linje 12 fra Rovsingsgade, 6A fra Tagensvej og 14 og 18 fra Lersø Parkallé. Området ligger indenfor 500 m fra metrostationen Skjolds Plads og indenfor 650 m fra S-togsstationen Bispebjerg og er dermed stationsnært.

### **Almene boliger**

Da skoledistriktet har mindre end 30 % almene boliger, stilles der krav om almene boliger. Lokalplanforslaget ligger helt i et udsat byområde. Kravet om almene boliger stilles for at bidrage til en blandet by, så det udsatte byområdes sammensætning af almene boliger, ændres ved at skabe plads til almene familiebofællesskaber, almene ungdomsboliger og almene familieboliger.

Boligorganisationen ønsker at erstatte antallet af almene boliger, der forventes nedrevet i forbindelse med forandringen. Nye almene boliger vil blive placeret indenfor lokalplanområdet på arealet for Den Grønne Trekant (delområde I).

Hovedvægten af de eksisterende almene boliger får nye tageligheder i 1-2 etager, herudover etableres der nye almene ungdomsboliger og familieboliger. Fortætningen med private boliger sker ud fra et ønske om at komme den negative udvikling i møde ved at bidrage til den blandede by i et område, der i dag alene rummer almene boliger. Lokalplanen giver mulighed for, at de nye almene boliger kan have andre boformer end de eksisterende boliger i Den Grønne Trekant.



*Smal og mørk passage fra gårdrum mod Vermundsgade.*



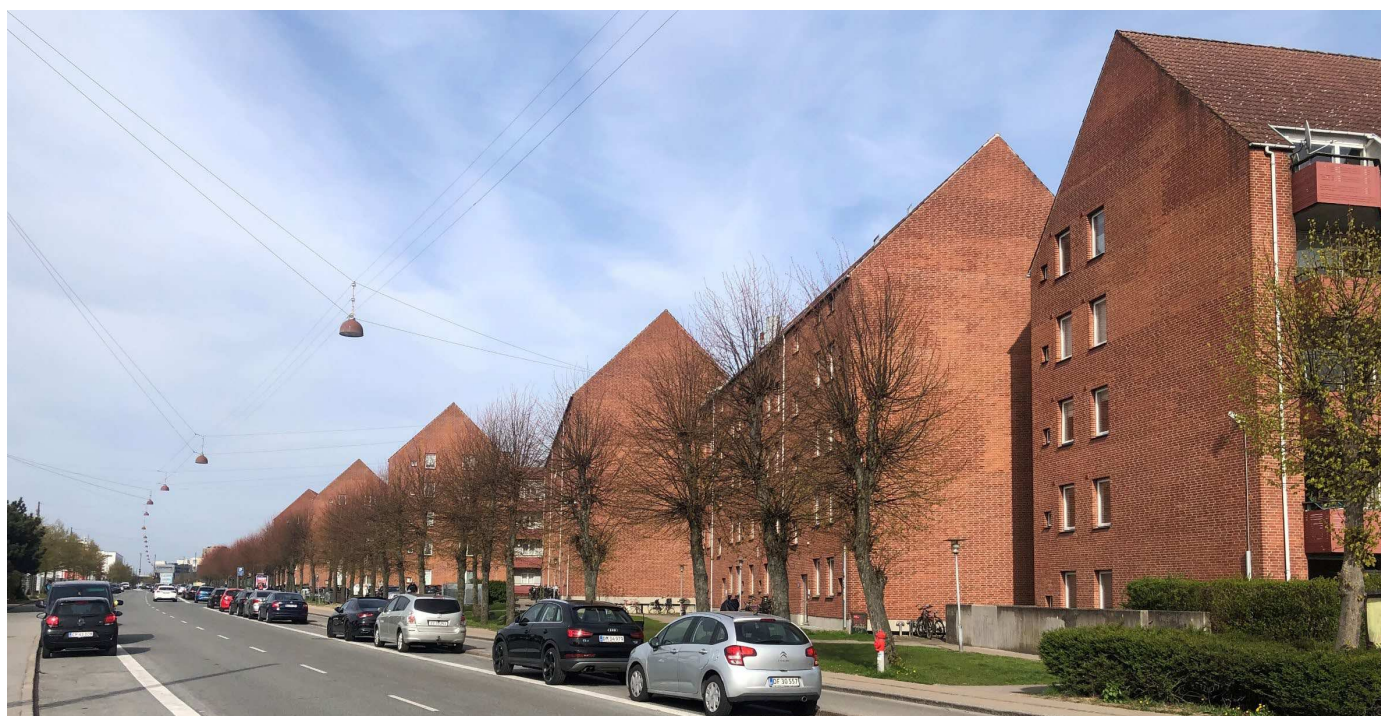
*Billedet ses fra den østlige del af Den Grønne Trekant.*



*Krakas Plads og administrationsbygningen for tidligere bilfabrik General Motors.*



*Etageboliger med altaner mod syd og haver i stuelejlighederne. Billedet er set mod vest fra gårdrum mod Sigynsgade i Den Grønne Trekant.*



*Billedet ses mod nordøst ad Rovsingsgade. Forskudte gavle i røde mursten er karakteristisk for gaderummet ved Rovsingsgade. Foto: Tegnestuen Vandkunsten.*



Billedet ses mod nord fra parkeringsplads mod det karakteristiske byggeri på Vermundsgade 40A-B, her under en renovering.



Billedet ses mod syd fra gårdrum mod Vermundsgade 38C, E, H og F.



Portbygning i puds og glasbyggesten set mod Haraldsgade.



Billedet ses mod syd mod Vermundsgade 40C og i baggrunden 40A-B.



Set op ad Vermundsgade mod syd. På billedet ses Vermundsgade 38K og i baggrunden 38A-F.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Fortætningen af lokalplanområdet for området ved Den Grønne Trekant med et bredere boligudbud med bofællesskab og ungdomsboliger, private boliger samt serviceerhverv vil skabe et mere levende bykvarter, som supplement til de almene boliger og kreative erhverv i lokalplanområdet. Områdets kulturarv i form af tidligere industribygninger udpeges som bevaringsværdige bygninger.

### Anvendelse

Delområde I fastlægges til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, sundheds- og uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, forsynings- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og værksteder. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Der er krav om, at private understøttede ungdomsboliger, der opføres med små boligstørrelser, lav parkeringsdækning og mindre friareal, skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Disse boliger kan desuden anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunen.

Der er krav om, at der etableres 25 % almene boliger, svarende til 4.962 m<sup>2</sup> af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Delområde II og III fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige religiøse og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

I E2-områder (delområde II) kan det på hver ejendom, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre tilknyttet virksomheden.

I E0-områder, kreative zoner, (delområde III), kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og kravet til friarealer fraviges ved etablering af indskudte dæk i eksisterende bygninger. De generelle rammebestemmelser for huludfyldning og randbebyggelse finder ikke anvendelse i disse områder.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Nybyggeri vil maksimalt blive 3 meter højere end det eksisterende byggeri, og placeres så bygningerne fremstår som en helhed i området. Materiale-mæssigt vil de nye bygninger falde i hak med de eksisterende bygninger.

### Fremtidige trafikforhold

Der vil kun i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje. Der forventes kun små ændringer i trafikmængden på få procent af den nuværende trafik og generelt mindre end den usikkerhed der er på de foreliggende trafiktal. Væksten har derfor ingen betydning for trafikken i området.

En undtagelse er trafikken i den nordlige ende af Vermundsgade, hvor biltrafik til og fra den planlagte dagligvarebutik og parkeringshus lokalt skaber en mærkbar mertrafik på ca. 500 bilture i krydset Rovsingsgade/Vermundsgade. Krydset er signalreguleret og der er rigelig kapacitet til den ekstra trafik, og stigningen giver derfor ikke anledning til ændringer.

I lokalplanområdet skal der være veje og stier, der kan afvikle den lokale trafik. Der skal være to nye veje gennem område, samt en ny servicevej parallelt med Rovsingsgade. Der vil være begrænset biltrafik på dem alle, og de to nye veje lukkes med oplukkelige pullerter/steler for at undgå gennemkørende biltrafik mellem Vermundsgade og Sigynsgade. Den nye vej "strædet" lukkes mod Vermundsgade og den nye vej ved bygning G lukkes nord for bygningen efter nedkørsel til parkeringskælderen.

De nye veje i området giver således kun adgang for ærindekørsel og renovationskøretøjer. Den nye vej nord for bygning G giver desuden adgang til parkeringsanlæg i hver ende fra Vermundsgade til en ny parkeringskælder, og fra Sigynsgade til en eksisterende parkeringsplads på terræn. Servicevejen langs Rovsingsgade giver desuden adgang til afsætning og handicapparkering.

Renovationskøretøjer vil afhente affald via den nye servicevej parallelt med Rovsingsgade, via strædet, og via den interne vej ved bygning G.

Der er ni eksisterende overkørsler i delområde I inden byggeriet går i gang, og ni overkørsler når området er fuldt udbygget. Der ændres dog på placeringen af overkørslerne på følgende måde. Mod Rovsingsgade nedlægges tre overkørsler, en fastholdes og der etableres to nye. Den nordligste overkørsel servicerer den kommende dagligvarebutik til varelevering og renovationsafhentning. De to øvrige udgør den nye ensrettede servicevej, der giver adgang til renovationsafhentning, handicapparkering og afsætning. På Vermundsgade flyttes to eksisterende overkørsler mod sydøst, så der er adgang til henholdsvis parkeringshus og parkeringskælder, og en ny etableres ved strædet. På Sigynsgade opretholdes tre eksisterende overkørsler.

For at åbne området nordøst for Vermundsgade (delområde III) op, er der fastlagt en stiforbindelse mellem Vermundsgade og Emblasgade.

Af trafiksikkerhedsmæssige årsager omlægges parkeringspladserne på den offentlige vej Rovsingsgade, så lastbiler kan få adgang til at varelevere til dagligvarebutikken. Som følge af lokalplanen skal tre parkeringspladser langs Rovsingsgade nedlægges, men der kan samtidig etableres fem nye parkeringspladser, når de planlagte tre eksisterende overkørsler er blevet nedlagt. Den nordligste nye overkørsel blokerer for reetablering af seks parkeringspladser, der var planlagt flyttet fra Sigynsgade til Rovsingsgade i forbindelse med omdannelsen af Sigynsgade. Samlet set vil der som følge af lokalplanen blive nedlagt fire parkeringspladser langs Rovsingsgade og op til 13 parkeringspladser langs Vermundsgade.

Der bliver kun i begrænset omfang mulighed for biltrafik igennem Den Grønne Trekant (delområde I) og vejstrukturen er indrettet efter det.

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 i delområde I (Den Grønne Trekant) kommer til at være ca. 250 bilparkeringspladser og ca. 2.100 cykelparkeringspladser, hvoraf ca. 130 er parkering til ladcykler, når området er fuldt udbygget.

Bilparkeringspladserne skal etableres delvist i konstruktion. Det vil sige i parkeringskælder og parkeringshus. Herudover vil der i mindre omfang blive placeret parkering på terræn, herunder til handicapparkering. Varelevering til dagligvarebutik vil ske med adgang fra Rovsingsgade og parkering i konstruktion vil ske med adgang fra Vermundsgade.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure, under halvtag eller 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. Cykelparkering etableres i eksisterende kældre, på terræn og i cykelskure eller under overdækninger i form af et halvtag.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

For at give plads til initiativerne fra Forandringsplan Aldersrogade og anbefalingerne fra Startredegeren, til nye boformer, private boliger, serviceerhverv, parkeringshus samt en ny forbindelse gennem området, forudsætter lokalplanen at tre almene boligbebyggelser mod Vermundsgade kan nedrives. Nedrivningen svarer til ca. 7.250 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten fastsættes for Den Grønne Trekant, delområde I, til 150 og samlet forventes en udbygning, der omfatter et etageareal på 28.350 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen muliggør en fortætning med nye almene og private boliger på i alt 20.360 m<sup>2</sup>. Herudover vil 7.520 m<sup>2</sup> eksisterende almene boliger på 5. etage blive ombygget med enten nye tage eller klargjort til at få tillagt en yderligere etage. De private boliger forventes at rumme både familieboliger, bofællesskaber og ungdomsboliger for unge og studerende, og vil blive placeret så gårdrummene får en blanding af både private og almene boliger. De nye almene boliger forventes at blive hovedsageligt familieboliger og en mindre andel ungdomsboliger. De nye bygninger varierer i højder mellem 4-6 etager.

De nye bygninger placeres, så de stemmer ind med de retninger og den eksisterende bygningsstruktur, der er i Den Grønne Trekant. Nye bygninger placeres hovedsageligt mod enten eksisterende gader eller mod det kommende stræde, der vil skabe et nyt hierarki og en ny forbindelse gennem området. Strædet vil strække sig fra Sigynsgade til Vermundsgade. Langs strædet, som hovedsagelig vil være for bløde trafikanter, vil eksisterende og nye lokale fællesfunktioner aktivere stueetagerne, skabe liv i byrummet og være med til at øge trygheden i området. Nye boligstokke, primært langs strædet, vil skabe et tydeligere byrumshierarki med veldefinerede gårdum og en mere klar ankomstsider og gårdsider. En kombination af eksisterende og nye porte i de eksisterende almene boligbebyggelser og gennemgange i kommende boliger, vil give bedre forbindelser internt i Den Grønne Trekant og til og fra området.

Fortætningen sker blandt andet ved at muliggøre nye tagboliger på de eksisterende almene boliger i enten 1 eller 2 etager. De kommende nye tagboliger vil blive udført i samme materialer og med saddeltag, så bygningerne fremstår ens, genkendelige og er i tråd med områdets karakteristik.

Etagebyggeri i op til 6 etager kan etableres som sammenbyggede med eksisterende almene boligstænger langs Vermundsgade og som en forlængelse af bygningen Sigynsgade 47-53. Etageboligbebyggelsen mod Vermundsgade vil være med parkeringskælder, der muliggøres som en halvt nedgravet plint i en højde på maksimalt 1,5 m fra gårdummets eksisterende terræn. Lokalplanen muliggør, at der i stueetagens hjørner mod Vermundsgade kan placeres publikumsorienterede serviceerhverv.

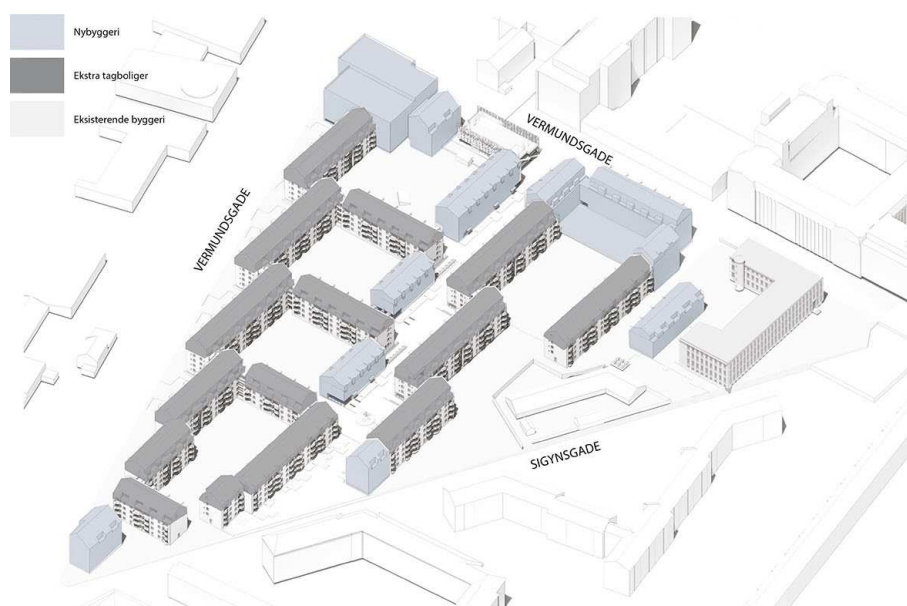
De private boligbebyggelser langs strædet kan bygges i en højde mellem 4-5 etager. Strædets nye boliger vil have indgangsdøre placeres ud til strædet og private uderum mod gårdhaven. I lokalplanen stilles krav om, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri skal opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af mindst 2,5 % af etagearealet.

På hjørnet af Rovsingsgade/Vermundsgade i stueetagen forventes en dagligvarebutik på op til 1.200 m<sup>2</sup> placeret. Over butikken er der parkeringshus i op til 6 etager. Indgang til dagligvarebutikken placeres på hjørnet af gaderne og indkørslen til parkeringshuset er placeret mod Vermundsgade. Det vil være muligt at parkere på taget af bygningen, der får fladt tag. Syd for parkeringshuset etableres en bygning med private ungdomsboliger, der er sammenbyggede med parkeringshuset i op til 6 etager. Det eksisterende beboerhus mod Vermundsgade har mulighed for at få etableret op til to mindre bygninger på hvert højst 25 m<sup>2</sup>. Bygningerne kan fx være drivhuse.

Alle nye boliger vil blive opført med sadeltage, som er et væsentligt karaktergivende element i området og vil danne sammenhæng mellem eksisterende og nye bygninger. Den røde tegl er en gennemgående facadefortælling i Den Grønne Trekant, som bringes med videre i det nye byggeri, hvor der i lokalplanen stilles krav om, at de nederste etager er i rød eller rødbrun tegl. Gavle vil blive fremhævet med begrønning og skift i materiale.



Illustrationsplan, der viser området som fuld udbygget og med ny beplantning. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, der viser nybyggeri med lysegrå og tilføjede tagboliger på eksisterende almene boliger er vist i mørkegrå. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.

I lokalplanområdet er der ved udarbejdelsen af lokalplanen placeret en nærgenbrugsstation på hjørnet af Vermundsgade og Røvsingsgade, hvor dagligvarebutik og parkeringshus placeres. Nærgenbrugsstationen forventes at få en ny placering i nærområdet udenfor lokalplanområdet.

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

## Byrum

Der fastlægges ni byrum (byrum A-I) i lokalplanen. Byrummene skal give attraktive opholds- og mødesteder for bebyggelsens og områdets brugere. Beplantningen i byrummene skal bidrage til, at området vil opleves frodigt og grønt både udadtil og inde i selve området. Der vil være offentlig adgang til alle byrum.

Det nuværende lidt skjulte byrumsforløb, der forbinder Vermundsgade med Sigynsgade, vil blive udviklet til et offentligt grønt stræde med lokale pladsdannelser, som områdets beboere og andre brugere kan samles omkring. Fra strædet vil der være adgang til de omkringliggende grønne gårdhaver, som i kraft af den nye bebyggelse vil fremstå rumligt veldefinerede. De tre gaderum, der i dag tegner Den Grønne Trekant, vil fortsat fremstå med beplantning - og dermed videreføres områdets grønne identitet udadtil. Nye porte vil give mulighed for flere forbindelser gennem området.

### Krakas Plads (byrum A)

På hjørnet af Vermundsgade og Sigynsgade fastlægges et byrum, som vil opleves som en del af Sigynsgade, som Områdefornyelsen ved Skjolds Plads er i gang med at udvikle til en tryk rute for bløde trafikanter. I byrummet vil der være bede med beplantning, træer og siddemuligheder samt en indgang til GM-bygningen, (bygning G).

### Røvsingsgade (byrum B og C)

Langs Røvsingsgade fastlægges to mindre byrum - et i hver ende af lokalplanområdet. Mod nord vil der være en plads (byrum B) i forbindelse med indgangen til publikumsorienteret serviceerhverv i det nye parkeringshus, og mod sydvest vil der være en plads (byrum C) i forbindelse med de nye studieboliger.

#### *Strædet (byrum D)*

Ud mod Vermundsgade vil bebyggelsen være trukket tilbage fra gaden for at invitere ind i området, ind i strædet. Langs strædet fastlægges brede, grønne kantzoner, der skal give byrummet en grøn og frodig karakter og skabe en overgangszonzone mellem de private boliger og de offentlige arealer. Et stort træ og en særlig teglbelægning skal markere fire mindre pladsdannelser langs strædet. I strædet vil der være siddepladser, der inviterer til ophold.

#### *Gårdhaver (byrum E, E1, E2 og F)*

Inde i bebyggelsen fastlægges der gårdhaver med bede med beplantning, træer, legearealer og siddemuligheder. Den grønne karakter i gårdhaverne og i kantzonerne omkring gårdhaverne vil blive styrket med flere træer og buske, der skal sikre rumlig variation. En bred opholdstrappe vil forbinde en ny hævet gårdhave (byrum F) med en eksisterende gårdhave på terræn (byrum E1).

#### *Rovsingsgade, Vermundsgade og byrum på tag (byrum G, H og I)*

Parallelt med Rovsingsgade fastlægges et byrum med træer og bede med beplantning. Langs Vermundsgade fastlægges en række byrum med træer. På taget af det eksisterende aktivitetshus (bygning H) fastlægges et byrum, hvor der vil være bede med beplantning.

#### *Kantzoner*

Der fastlægges kantzoner langs de fleste eksisterende og nye boliger samt service-erhverv i stueplan. Kantzonerne vil indeholde terrasser, siddemuligheder og bede med beplantning, herunder buske, træer og klatreplanter. Kantzonerne skal være med til at styrke områdets byliv og grønne karakter. Beplantningen foran boliger skal være med til at skabe en rumlig overgang til de omkringliggende mere offentlige arealer.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

Inden for lokalplanområdet er i alt 263 træer. Ud af disse, er der registreret 162 træer, som lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Af dem er 158 træer placeret inden for Den Grønne Trekant, og de sidste 4 er placeret inden for delområde II, ved det ældre fabriksområde Lauritz Knudsens fabrikker.

Lokalplanen fastlægger 71 bevaringsværdige træer, hvoraf ca. 80 % er hjemmehørende (en stor del af træerne er park-lind, der er en krydsning af de to hjemmehørende lindearter, og derfor indirekte kan betragtes som hjemmehørende). De resterende 91 træer, som lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige, kan fældes, idet de har en placering, hvor det er mere hensigtsmæssigt at placere ny bebyggelse eller muliggøre nye trafikale forhold i lokalplanområdet.

Ud mod Rovsingsgade og Vermundsgade, afgrænses området af træerækker bestående af parklind, og langs Sigynsgade er boligområdet afgrænset af solitærtræer og træer i grupper f.eks. robinietræer. Træerne langs vejene er et markant træk, der er medvirkende til, at Den Grønne Trekant udadtil fremstår som et grønt område.

Det grønne træk skal bevares og forstærkes yderligere, hvilket bl.a. sikres ved at lokalplanen udpeger en stor del af træerne i den eksisterende træække langs Rovsingsgade som bevaringsværdige, og muliggør, at træækken kan styrkes yderligere ved plantning af nye supplerende træer, og plantning af afskærmende bund- og mellembeplantning. Langs Vermundsgade styrkes det grønne stræk ved at plante yderligere træer, og kræve facadebeplantning på både eksisterende og nye bebyggelser. Langs Sigynsgade plantes flere nye træer i grønne lommer langs med gadeforløbet.

Den planlagte bebyggelse betyder at en stor del af de eksisterende træer i det centrale stræde og langs Vermundsgade må fældes. Det nye stræde vil fremstå med enkelte store træer på pladsdannelserne foruden en del mindre træer og buske, der er forenelige med brandredning. Kantzonerne mod strædet fremstår med mindre træer og enkeltstående buske foruden anden lav beplantning.

I gårdrummene stilles også krav om nye træer og buske.

Samlet stilles der krav om plantning af 319 nye træer og om 131 nye buske, hvoraf ca. 45 % af nye træer, og ca. 50 % af nye buske skal bestå af hjemmehørende og/eller frugtbærende arter.

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 boligformål (B4-område) i delområde I med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. I delområde II er området udlagt til blandet erhverv (E2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Delområde III er i Kommuneplan 2024 udlagt til blandet erhverv (E0-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. I kommuneplanen er desuden muliggjort en enkeltstående butik med maksimalt 1.200 m<sup>2</sup> dagligvarebutik og maksimalt 500 m<sup>2</sup> udvalgswarebutik.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri placeret mod Sigynsgade og Røvsingsgade i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri set mod øst ned ad strædet i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri og port, set mod nord i gårdhave, i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri på Vermundsgade og Røvsingegade i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.

## Miljøforhold

### 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 at lokalplan muliggør 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 opførelse af nye boliger i op til seks etager med et mere mangfoldigt boligudbud og serviceerhverv i form af dagligvarebutik. Lokalplanen åbner området op gennem nye forbindelser og åbninger for bløde trafikkanter. Bebyggelsen placeres mod gaderne for at højne trygheden bidrage til et mere aktivt byliv. Med bevarening af de tidligere industribygninger og at det nye byggeri tilpasses både bebyggelsens struktur, områdets højder, materialer og farver, påvirkes området kun i mindre grad eller ikke væsentlig grad miljømæssigt.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Vermundsgade, Røvsingsgade og Sigynsgade. Støjniveauet er op til 58 dB på dele af friarealet, op til 66 dB på dele af de eksisterende boligers facader og op til 64 dB på nye facader mod Røvsingsgade, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, så grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Der skal være støjafskærmning af de nære friarealer mod Sigynsgade i form af støjskærm mod friarealer ved nye ungdomsboliger, så støjen fra trafik nedbringes til under grænseværdien for opholdsarealerne. Der er i lokalplanen stillet krav til en støjskærms placering, højde og materiale.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at støjafskærmningen er etableret og at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

#### *Røvsingsgade 88*

Sydvest for lokalplanområdet ligger virksomheden Daugaard autoværksted, som ligger på Røvsingsgade nr. 88, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Røvsingsgade 88 er en bilforhandler der tidligere havde et autoværksted tilknyttet. Der er en vaskehal på adressen, som betyder, at virksomheden stadig er omfattet af autoværkstedsbekendtgørelsen. Støj fra vaskehaller reguleres via afstandskrav i § 9 i autoværkstedsbekendtgørelsen.

#### *Vermundsgade 40*

I lokalplanområdet ligger virksomheden Laboratoriet Nannasgade ApS, som har en drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes. Seneste miljøtilsyn er udført september 2021.

Vermundsgade 40 er et fotolaboratorium, som henvender sig til professionelle fotografer. Driften af laboratoriet vurderes ikke at give anledning til gener for virksomhedens naboer.

#### *Københavns Kommune vurderer*

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplanen ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

### **Bæredygtighed**

Nye forbindelser, passager, transparente opgange og fællesskabsorienterede aktiviteter i udpegede stueetager har til henblik at højne trygheden i området og vil få flere til at bevæge sig igennem området og danne sammenhæng med resten af byen. Klart definerede gårdum og inviterende kantzoner, der skaber et mere tydeligt ejerforhold til de nære opholdsarealer, så ophold fremmes i strædet og gårdrummene.

De muliggjorte materialer i lokalplanen er valgt for at opnå en høj levetid for komponenterne i bygningerne, så både driftsomkostninger og ressourceforbruget kan minimeres og med det i sigte at materialerne skal kunne genanvendes.

Samtlige eksisterende almene boliger muliggøres tilbygget med ekstra etage eller omdannet. Ved at genanvende bygningselementer og dele af etagers konstruktioner mindskes ressourceforbruget for disse nye boliger.

Der planlægges ladestandere til elbiler og der etableres gode faciliteter for cykelparkering både i kælder og i forbindelse ved boligindgange og det indre strøg.

Den Grønne Trekant indrettes med nem adgang til affaldssortering og suppleres med facilitet til storskrald.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- Der kan etableres store nye åbninger i eksisterende boliger og muliggøres nye forbindelser i området.
- Eksisterende almene boliger kan tilbygges og eksisterende industribygninger udpeges som bevaringsværdige.
- Cykelparkering placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne.

Bygherre har til hensigt, hvor det er muligt, at de efterfølgende byggeriers konstruktioner opbygges som træmoduler eller træ-hybridsystem, hvorved der kan opnås fleksibilitet i facade og rumopdeling og et mindre CO<sub>2</sub> udledning ved at mindske brugen af beton.

Københavns Kommune stiller krav om at nybyggeri skal Svanemærkes eller certificeres til minimum DGNB Sølv for nye almene boliger og renovering af eksisterende almene bebyggelser.

### **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

På kortet her på siden er vist de bygninger, som er SAVE-registeret i lokalplanområdet. Samtlige bygninger med høj og mellem bevaringsværdi, undtaget en tilbygning til Vermundsgade 40 D fra 1980'erne, er gjort bevaringsværdige med lokalplanen. SAVE er et dansk-udviklet metode til kortlægning og registrering af kulturmiljøer og udpegning af bevaringsværdige bygninger. Metoden kategoriserer bygningerne fra en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj bevaringsværdi, 4-6 er midtbevaringsværdi og 7-9 er lav bevaringsværdi.

Forvaltningen har i lokalplanprocessen foretaget en analyse af bevaringsværdierne for bygningerne i lokalplanområdet og udvalgte bygninger fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen.

Udpegede bygninger fremgår af lokalplantegning 5c. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.



SAVE-kort med adresser.

## Den Grønne Trekant, delområde I

1. Administrationsbygning/kantine for bilfabrikken General Motors, (SAVE 3)  
Belliggende på matr.nr. 5418, Udenbys Klædebo, København, Vermundsgade 25A-F/Sigynsgade 83. Bygningen er opført i 1932.

Den trefløjede administrationsbygning fremstår i mørkerøde mursten i tre etager, hvoraf den øverste etage oprindeligt var en mezzaninetage. Arkitekturen er præget af nyklassicismen, mens enkeltheden i detaljerne varsler datidens nye funktionalistiske idealer. I 1967 bliver mezzaninetagens lave vinduer udvidet til højformat i lighed med vinduerne på de to underste etager, hvilket ændrer bygningens proportioner. Vinduesudskiftninger i 1987 uden de originale opsprosnings fratrager ligeledes bygningen noget af dens originale arkitektur. Der er desuden opsat plader på siderne og undersiden af tagudhængen, der muligvis tildækker et originalt beton-tagudhæng med kassette udsmykning.

**Bærende bevaringsværdier:** Begrundelsen for, at bygningen fastlægges som bevaringsværdig er, at bygningen fremstår velproportioneret. Bygningen har fine mønsterdetaljer i røde og gule tegl ved vinduesbrystninger så højformatvinduene bindes sammen i lodrette formationer. Bygningen er eneste tilbageblevne byggeri fra industrihistorien om General Motors i København, der var en betydelig del af kvarteret i 50 år.

## Lauritz Knudsens Fabrikker, delområde II

2. Administrationsbygning mod Haraldsgade (SAVE 4)  
Belliggende på ejendommen matr.nr. 4968, Udenbys Klædebo, København, på adressen Haraldsgade 53.

Oprindelig opført som en 2-etages administrationsbygning i 1952 mod Haraldsgade og den ældste fabriksbygning fra 1922 og som en tilbygning på denne. Opført i tidens modernistiske arkitektur med regelrette og harmoniske pladebeklædte facader med en kort fløj mod Vermundsgade og en længere fløj mod Haraldsgade sammenbygget i et retvinklet hjørne, og med et karakteristisk fremspringende midterparti mod Haraldsgade, hvor der i forlængelse med bygningen også opføres en lille portbygning.

I 1959 bliver den korte fløj mod Vermundsgade forhøjet med tre lignende etager plus en tilbagetrukket øverste etage til i alt seks etager, og i 1962 bliver fløjen mod Haraldsgade tilsvarende forhøjet med tre etager plus en tilbagetrukket penthouse-etage, det fremspringende parti dog kun med to etager, hvorved bygningen når sin nuværende størrelse. Bygningen har i lighed med fabriksbygningen mod Vermundsgade fået en facadeomdannelse og vinduesudskiftning og fremstår i dag noget mere ubestemmelig og anonym. Bygningsgeometrien er dog bevaret med fremspringende midterparti mod Haraldsgade og tidstypisk penthouse-etage.

**Bærende bevaringsværdier:** Trods den gradvise udbygning er bygningen harmonisk med enkle klare bygningsvolumener. Det fremskudte midterparti samt tilbagetrukket tagetage er væsentlige oprindelige bygningstræk, der nedskalærer bygningen mod omgivelserne. Bygningens vertikale linjer i form af lisener i forskellige bredder og vinduesbrystninger gennem hoveddel af bygningen, binder bygningen sammen med de øvrige bygninger mod Vermundsgade som et helt industrikompleks.

3. Port og portnerbygning Lauritz Knudsens Fabrikker (SAVE 4)  
Belliggende på ejendommen matr.nr. 4968, Udenbys Klædebo, København, på adressen Haraldsgade 53.



1. Bilfabrikken General Motors administrationsbygning og kantine fra 1932, udpeges som bevaringsværdig.



2. Ombygget administrationsbygning for Lauritz Knudsens Fabrikker på Haraldsgade, udpeges som bevaringsværdig.



3. Port og portbygning for Lauritz Knudsens Fabrikker fra 1952, udpeges som bevaringsværdig.



3. Port og portbygning for Lauritz Knudsens Fabrikker fra 1952, udpeges som bevaringsværdig.

Port og portnerbygningen er opført i 1952 i forlængelse af administrationsbygningen fra 1952. Port-byggeriet består af en overdækning i form af et søjlebåret halvtæg i hvidmalet beton og glasbygggesten, ind- og udkørsel med midteopdelt med et betonbed og med tilknyttede vagt- og portbygning i siden, med facader i hvidmalet beton og glasbygggesten. Bygningerne fremstår velbevarede og som et fint og tidstypisk bygningsdesign i modernistisk stil, der formidler industrihistorien om et stort samlet industrikompleks, Lauritz Knudsens Fabrikker.

*Bærende bevaringsværdier:* Bygningens enkle design og bygningens abstrakte komposition af lodrette og vandrette linjer i form af tynde betonhalvtage, søjler og mure samt de tidstypiske materialer med beton og glasbygggesten i både mure og tag.

#### 4. Fabriksbygninger Lauritz Knudsen (SAVE 4)

Bygningerne på ejendommen matr.nr. 4968, Udenbys Klædebo, København, på adressen Vermundsgade 38A-H er opført som industrikompleks for Lauritz Knudsens Fabrikker mellem 1921-1942.

Lauritz Knudsen Fabrikkeres første bygning er opført som en trefløjet pudset fabriksbygning med en lang hovedfacade mod syd, tilbagetrukket fra Haraldsgade og med to korte sidefløje mod nord. Bygningen var oprindeligt et fint eksempel på 1910'ernes industribyggeri i overgangen mellem nybarok og nyklassicisme i et strengt symmetrisk anlæg med tunge bygningsvoluminer og mansardtage. Bygningen blev tilbygget i flere omgange i lignende stil og 1943 tilføjes en nordfløj så bebyggelsen bliver fire fløje, denne gang i en mere moderne stil, der skiller sig ud med præg af stilarten funktionalisme.

Bygningerne fremstår med synlige gavlprofiler i enderne og med facader præget af store regelrette industrivinduer i højformat opdelt af lisener. Ved overgangen fra fabrik til kontor fik bygningen en facaderenovering i 1992 med delvis ny klimaskærm i røde tegl og vinduesudskiftninger, så meget af den oprindelige arkitektur er i dag forsvundet. I 2014 blev ejendommen Vermundsgade 38 og 38A pudset op i grå puds. Bygningsvoluminerne og den overordnede geometri er dog stadig intakt som en central del af fabrikskomplekset og er med til at fortælle industrihistorien om Lauritz Knudsens Fabrikker.

*Bærende bevaringsværdier:* Bygningernes mansardtag og facadens regelrette opdeling med lisener omkring højformat industrivinduer. Herudover er de fremtrædende gavlprofiler/frontispicer et væsentligt arkitektonisk element på bygningerne.

#### 5. Monteringsshal (SAVE 4)

Bygningen på matr.nr. 4968, Udenbys Klædebo, København, med adressen Vermundsgade 38K er opført som monteringshal for Lauritz Knudsens Fabrikker i 1930. Bygningen er opført langs Vermundsgade i én høj etage i hvidmalet puds og blev allerede forlænget seks år senere til dobbelt længde.

Bygningen er præget af konstruktionens modulære opbygning og af de høje industrivinduer, der opdeles af skiftevis hallens bærende betonkonstruktioner og et muret parti. Den lodrette rytme fra den ældre fabriks lisen opdelt facader fortsætter i denne bygning, i en moderne udgave. Bygningen fremstår i det ydre som en flot udgave af tidens moderne industribyggeri. Ejendommen er i dag istandsat til kontor med en ombygning af hallens indre, mens det ydre og de store karakteristiske industrivinduer er bevaret ved at etablere bagvedliggende etagedæk og indre vinduer af klimahensyn.

*Bærende bevaringsværdier:* Bygningens store højformat jernindfattede småsprossevinduer. Den vertikale opdeling af facaden i en lang modulær rytme med skiftevis store vinduespartier og smalle murpartier der får karakter af lisener.



4. Fabriksbygninger opført mellem 1921-1942, der udpeges som bevaringsværdig.



4. Fabriksbygninger opført mellem 1921-1942, der udpeges som bevaringsværdig.



5. Monteringshal fra 1930, der udpeges som bevaringsværdig.

## Lauritz Knudsens Fabrikker, delområde III

### 6. Stålstøberi og bakelitpresse (SAVE 4)

Bygningen i delområde III på ejendommen matr.nr. 6219, Udenbys Klædebo, København, på adressen Vermundsgade 40A (baghus), er opført i 1938.

Opførelse af bygning til stålstøberi og bakelitpresse bestående af fire fabriksselementer i en søjlebåret stålkonstruktion med saddeltag og ovenlys på hvert element, og sammenbygget så den murede facade fremstår som en række af "gavle". I 1957 tilbygges bakelitpressen med fem nye fabriksselementer mod nord, så bygningen i dag har ni gavlelementer på den lange facade ind mod matriklen og mod naboskellet. Store porte eller facadeåbninger i flere af gavlene vidner om den produktion, der har foregået på stedet.

Bygningen fremstår i dag som et flot og gennemført industribyggeri fra mellemkrigs- og efterkrigstiden.

**Bærende bevaringsværdier:** Bygningens ni gavlelementer, lave saddeltage samt åbninger og porte mod området.

### 7. 6-etagers fabriksbygning (SAVE 2)

Bygningen i delområde III på ejendommen matr.nr. 6219, Udenbys Klædebo, København, på adressen Vermundsgade 40A-B, er opført i 1948.

Opførelse af en hel ny 6-etages fabriksbygning sker i 1948, nord for monteringshallen og bakelitpresse som en lang fløj på tværs af grunden, med gavl mod Vermundsgade. Bygningen fremstår i sig selv monolitisk med to bygningselementer på langfacaden mod sydøst til trapper og elevatorer, der derfor hæver sig over resten af bygningen med et karakteristisk svagt v-formet tagprofil. Selve den rektangulære bygningskrop, der øverst har en tilbagetrukket penthouse-etage, er ellers helt præget af en industriel opbygning.

De gråpudsede betonkonstruktioner giver bygningen dens stramt modulære udtryk imellem kæmpestore sprosseopdelte vinduespartier med lave brystninger, så facaderne fremstår som et skelet af lodrette og vandrette linjer og konstruktioner i et ensartet abstrakt mønster af rektangler. I 2024 er bygningen gennemgået en renovering, hvor bygningen er blevet facaderenoveret med nye vinduer og facadepuds. De nye vinduer fremstår i samme farvenuance og er meget tæt på de originale opsprosnings og lukketeknik.

Bygningen fremstår i det store hele velbevaret og er et usædvanligt flot og gennemført eksempel på eftertidskrigens industribyggeri, hvor funktionalismen glider over i modernismens industrielt prægede arkitektur.

**Bærende bevaringsværdier:** Bygningens store rektangulære volumen opdelt med to bygningselementer og penthouse-etage. Facadens rytmiske horisontale og vertikale opdeling mellem pudset mur og vindue. De store lavformat jernindfattede vinduer, med spinkle kvadratiske opsprosnings.

### 8. Kortslutnings-prøvestation (SAVE 4)

Bygningen i delområde III på ejendommen matr.nr. 6219, Udenbys Klædebo, København, på adressen Vermundsgade 40C, er opført i 1959.

Den 4-etages bygning er opført i 1959 til hvad der benævnes 'kortslutningsprøvestation'. Bygningen er en enkel rektangulær bygning placeret vinkelret med gavlen mod Vermundsgade, nord for den markante 6-etages fabriksbygning.

Bygningen har et lavt saddeltag og synlige betonkonstruktioner i facaderne og murede udfyldningspartier i gule sten imellem og med kvadratiske vinduer i mørk rød, hvilket fremstår som en slags betonbindingsværk, af en type som var



6. Stålstøberi og bakelitpresse fra 1938, der udpeges som bevaringsværdig.



7. 6-etagers fabriksbygning fra 1948, der udpeges som bevaringsværdig.



8. Kortslutnings-prøvestation fra 1959, der udpeges som bevaringsværdig.

ganske almindelig i 1950'erne. To porte mod nord, en spinkel spindeltrappe i beton og stål og en karnap vidner om bygningens anvendelse som industribygning. Mod Vermundsgade har bygningen en sammenbygget 1-etages portbygning i samme materialer og farver som hovedhuset.

Bygningen fremstår som et velbevaret og typisk industribyggeri fra 50'erne i en gennemsnitlig udgave.

*Bærende bevaringsværdier:* Facadens vertikale og horisontale opdeling af synlig betonkonstruktion med muret parti imellem. Udvendig trappe i beton og porte i nordfacaden samt mindre sammenhængende portner bygning mod Vermundsgade.

#### 9. Fabrikshal (SAVE 4)

Bygningen i delområde III på ejendommen matr.nr. 6219, Udenbys Klædebo, København, på adressen Vermundsgade 40D, er opført i 1952.

Fabriksbygningen er sammenbygget og består af en fabrikshal i to etager med facade ind mod grunden langs Vermundsgade og med bagvedliggende shedtags værkstedbygning med seks shedtagsmoduler mellem 2-etages-bygningen og naboskellet. I 1969 forlænges shedtag-modulerne mod syd, så de føres næsten helt ud til Rovsinggade, hvor de markerer sig med en facade bestående af 6 asymmetriske shedtagsprofiler. I 1997 ombygges fabriksbygningen til film- og tv-studie, hvorved fabrikshallen opdeles i tre etager og midt i shedtagsbygningen etableres en stor hal, der rager op over shedtagene. Den originale facade på fabrikshallen er således væk i dag og en stor del af værkstedbygningens shedtage er forsvundet.

En mindre tilbygning mod nord i forlængelse af fabrikshallen var oprindelig opført til pakkeri i 1965, og senere ombygget til garage i forbindelse med overgangen til tv-produktion og beklædt med plader. Bygningen er synlig fra Vermundsgade og har gavl ud mod Rovsinggade, men vurderes ikke at være egnet til bevaring.

Bygningskomplekset vidner, trods ombygninger og funktionsændringer, stadig om Lauritz Knudsens Fabrikkers mangfoldige ekspansioner.

*Bærende bevaringsværdier:* Bygningskompleksets tydelige shedtagsprofil mod Rovsinggade. De gule mursten der går igen på nabobebyggelsen Vermundsgade 40C.

### Udpeging af bevaringsværdige bygninger

Begrundelsen for, at bygningerne for området ved Lauritz Knudsens Fabrikker og administrationsbygning for General Motors i Den Grønne Trekant fastlægges som bevaringsværdige er dels den arkitektoniske værdi de enkelte bygninger repræsenterer både i sig selv og som udtryk for sin tid, dels den miljømæssige sammenhæng de optræder i og helhed de skaber, og dels for den kulturhistoriske fortælling om en industri, der var en væsentlig del af bydelens og Københavns historie.

## Kulturmiljø

En del af lokalplanområdet, det tidligere fabriksområde for Lauritz Knudsens Fabrikker (delområde II og III) er udpeget som kulturmiljø i Kommuneplan 2024. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares.

Ved Haraldsgade og Vermundsgade opførte virksomheden Lauritz Knudsen i 1922 et omfattende og moderne industrikompleks til fremstilling af elektriske artikler. Industrien blev udflyttet fra det indre Nørrebro og forblev i komplekset



9. Fabriksbygning fra 1952, der udpeges som bevaringsværdig.



9. Fabriksbygning fra 1952, der udpeges som bevaringsværdig.

frem til 1980'erne. Komplekset fremstår i dag relativt velbevaret og meget genkendeligt, og det fortæller historien om udflytningen af industri fra de indre brokvarterer til storproduktion på kanten af byen.

De bærende bevaringsværdier for området Lauritz Knudsens Fabrikker som kulturmiljø er det skarpt afgrænsede industrikompleks med dets mange industribygninger, i en retvinklet struktur omkring gårdrum. Herudover er de stilmæssigt varierede industribygninger, som er defineret af tidstypiske etagefabriksbygninger, blandet med lave 1-etagers produktionsbygninger. Industrikompleksets veldefinerede gårdrum og åbninger samt port og portnerbygninger mod Haraldsgade er kulturmiljøets væsentlige bevaringsværdier.

Kulturmiljøet er sårbart overfor nedrivning samt om- og tilbygninger og facadeændringer uden hensyntagen til det oprindelige bygningshierarki og industribygningernes oprindelige arkitektoniske udtryk, fx i forbindelse med renoveringer. Kulturmiljøet er sårbart overfor fortætning uden hensyntagen til det oprindelige bygningshierarki, særligt fortætning af gårdrum.

## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.

## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



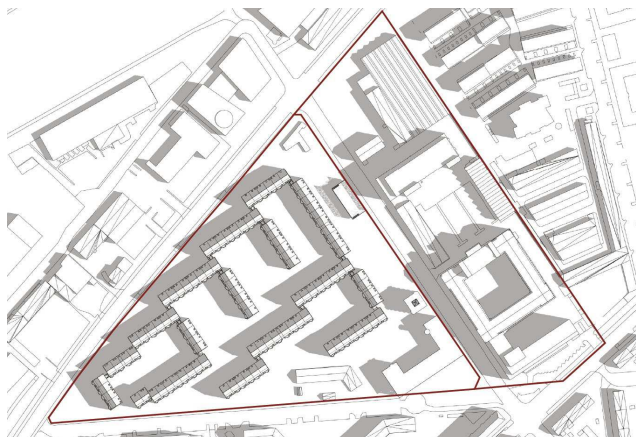
21. marts kl. 16.00.

## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at det hovedsageligt er ved formiddag til middag i vinterhalvåret og forår samt om aftenen i sommeren, at nogle eksisterende boliger og udearealer i mindre omfang bliver berørt af skygge.

*Illustrationer: Tegnestuen Vandkunsten.*

## Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

## Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

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

## Kommuneplan 2024

### Rammeområde for boliger

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

### Rammeområde for blandet erhverv

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel

I området ved Vermundsgade/Rovsingsgade må der være en enkeltstående butik med et butiksareal på 1.200 m<sup>2</sup>. Butik til dagligvarer må have en størrelse på 1.200 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 500 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

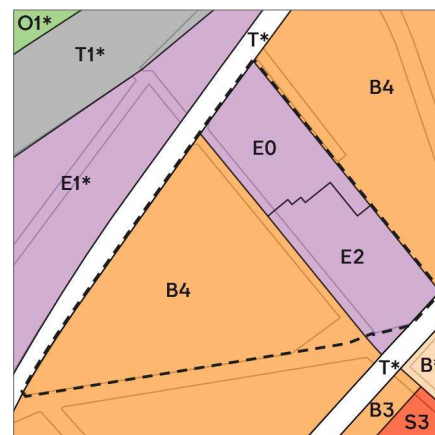
I kommuneplanrammerne er bebyggelsesprocenten for B4-rammen fastlagt til 150, for E2-rammen er den fastlagt til 150, og for E0-rammen er den fastlagt til 60.

### Bydelsplan

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

Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at bevare unikke kulturmiljøer for at sikre, at nuværende og kommende generationer, får samme mulighed for at opleve de samme kulturmiljøer- og institutioner, der har været med til at forme Nørrebro. Det er lokaludvalgets holdning at byen mister sin magi og sit særpræg, hvis alle gamle byhuse, industribygninger og værksteder mm. rives ned og at et mål mod det er flere bevarende lokalplaner på Nørrebro. I lokalplanen udpeges kulturmiljøet Laurits Knudsens fabriksbygninger samt administrationsbygning for den tidligere General Motors bilfabrik som bevaringsværdige. På den måde sikres, at en del af Haraldsgadekvarterets industrihistorien ikke går tabt.

Bydelsplanen rummer også et mål om at Nørrebro også i fremtiden skal beholde det præg af forskellighed, solidaritet og naboskab, der kendetegner bydelen. Lokalplanen vil muliggøre en større variation af boligformer og desuden åbne området op for flere brugere og i øvrigt skabe mere inviterende byrum.



|           |                                        |
|-----------|----------------------------------------|
| B, B1     | Områder til boliger (lav tæthed)       |
| B, B2-5   | Områder til boliger (høj tæthed)       |
| S, S1-3   | Områder til serviceerhverv             |
| E, EO-2   | Områder til blandet erhverv            |
| T, T1-4   | Områder til tekniske anlæg             |
| T         | Områder til tekniske anlæg (veje m.v.) |
| O1        | Områder til fritidsområder m.v.        |
| *         | Områder med særlige bestemmelser       |
| - - - - - | Lokalplanområdets afgrænsning          |

Rammer i Kommuneplan 2024.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 39 General Motors

Formålet med lokalplanen er at ændre områdets status fra erhvervsområde til område for boligbebyggelse. Lokalplanen giver også mulighed for indretning af forretningslokaler af rimelig størrelse for områdets beboeres behov samt institutioner og kontorlokaler, når dette sker uden at ændre områdets karakter af boligområde. Lokalplanen fastlægger placering af ny bebyggelse og hensigtsmæssig placering af ny bebyggelses tilhørende friarealer.

Lokalplan 39 General Motors erstattes af denne lokalplan.

### Lokalplan 113 LK-NES

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til lettere industriformål m.v. samt administration og lignende.

Lokalplan 113 LK-NES erstattes af denne lokalplan.

### Lokalplan 113-1 LK-NES tillæg 1

Formålet med lokalplantillægget er at erstatte § 3, stk. 1, om anvendelsen i lokalplan 113 med en ny bestemmelse, der medfører, at området i sin helhed kan anvendes til blandet erhverv, herunder administration, liberale erhverv, undervisning og lignende

Lokalplan 113-1 LK-NES tillæg 1 erstattes af denne lokalplan.

### Lokalplan 149 Aldersrogade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål og muliggøre opførelse af boliger.

### Lokalplan 276 Rovsingsgade

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som erhvervsområde, industri- og værkstedsområde samt opretholde et eksisterende boligområde ved Tagensvej til boligformål. Lokalplanen fastlægger rammerne for udstykning, trafikale forhold og sikre, at udsigtsmulighederne fra Rovsingsgade mod Bispebjerg - med Grundtvigs Kirke og Bispebjerg Hospital som særlige vartegn.

### Lokalplan 276 Rovsingsgade tillæg 1

Lokalplantillæggets formål er at åbne mulighed for etablering af butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer.

### Lokalplan 423 Ragnhildgade Vest

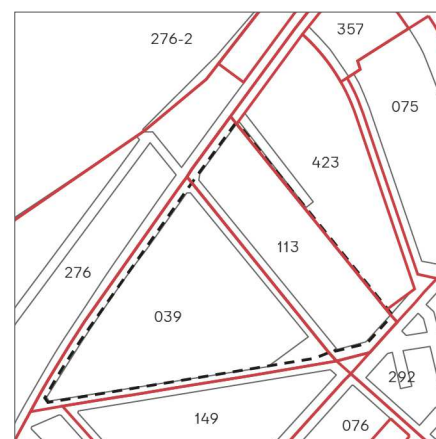
Formålet med lokalplanen er at muliggøre boligbebyggelse på KTK's håndværksområde ved Ragnhildgade, samt indretning af op til 2.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv. Lokalplanen fastlægger desuden, at der skal indrettes attraktive opholdsarealer og hensigtsmæssige adgangsforhold.

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

## 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).



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

## 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. M miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

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

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på 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 entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) 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 renset, 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. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud i hele kommunen højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at blive gennemført løbende frem til ca. 2040. For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt et skybrudsprojekt.

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.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

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

En lang række industrivirksomheder har tidligere ligget på lokalplanområdet. På matrikel 5990, 5991 og 5418 har der tidligere været bilsamlefabrik og tilknyttede aktiviteter som affedning, autolakering, forkromning samt tanke oplag af olieprodukter og opløsningsmidler betyder at jord og grundvand kan forventes at være forurenet med kulbrinter (olieprodukter) tungmetaller, BTEXN og opløsningsmidler. Matrikel 5590 er delvist kortlagt på Vidensniveau 2, V2) hvilket betyder at der er konstateret forurening.

Matrikel 6219 er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder at det skal forventes at jorden er lettere forurenet med kulbrinter, tjærestoffer og tungmetaller.

Matrikel 4968 har tidligere huset Lauritz Knudsens mekaniske elementfabrik samt en benzintank, men aktiviteterne strakte sig også over matrikel 6219. Det skal derfor forventes at jord- og grundvand på begge matrikler er forurenet med kulbrinter (olie- og benzinprodukter), tjærestoffer, tungmetaller og opløsningsmidler, herunder chlorerede opløsningsmidler.

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.

## Rottesikring

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

Især ved etablering af facader med beplantning 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 habitatsdirektivets 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 muligjort 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 ødelæggelse 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).

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og blandet erhverv,
- at sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse,
- 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.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 5990, 5991, 5418, 6219 og 4968 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 15. januar 2025 udstykket i området.

### Stk. 2. Delområder

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i delområderne I, II og III

#### *Delområde I*

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og værksteder.

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.*

#### *Delområde II og III*

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende, samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg, samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner.

### **Stk. 2. Boligandel, herunder kollegie- og ungdomsboligandel**

#### *Delområde I*

Boligandelen skal udgøre mindst 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Boligandelen er fastsat til og fordelt, som vist på tegning 2a og 2b.

Indtil 10 % af boligarealet må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 5, litra e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

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

### **Stk. 3. Boliger til studerende**

#### *Delområde I*

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 5, litra 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. Almene boliger**

#### *Delområde I*

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede boligareal for nybyggeri.

Andelen af almene boliger beregnes for området under ét.

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

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

### **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**

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

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.
- b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på 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 behov.
- 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, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### **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. 6. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af mindst 2,5 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer, fx bofællesskab ungdomsboliger og kollegie- og studieboliger, kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende 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**

### *Delområde I*

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

### *Delområde II og III*

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1-2, som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Ved forureningsklasse 2 skal der være en afstand til bolig på mindst 20 m.

## **Stk. 9. 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 butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1.900 m<sup>2</sup>.

### *Delområde I*

For stueetage (1.etage) i byggefelt E, vist på tegning 2a, gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1.200 m<sup>2</sup>. Den enkeltstående udvalgswarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>, og den enkeltstående dagligvarebutik må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>.

For stueetage (1.etage) i byggefelt B2 og bygning G, vist på tegning 2a, gælder at det maksimale butiksareal samlet må udgøre 700 m<sup>2</sup>. Den enkeltstående udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>, og den enkeltstående dagligvarebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i lokalplanområdet er beregnet til 0 m<sup>2</sup> pr. 6. marts 2025.*

## **Stk. 10. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage)**

Stueetage (1. etager) i byggefelt E, vist på tegning 2a, skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

For stueetage (1. etage) i byggefelt B2, vist på tegning 2a gælder, at der skal placeres mindst 100 m<sup>2</sup> publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må stueetagen (1. etager) i byggefelt E og B2, vist på tegning 2a, ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

**Stk. 11. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)**

Stueetager (1. etager) i bygning G, vist på tegning 2a, må anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må stueetagen (1. etager) i bygning G, vist på tegning 2a, anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsrådgivningsvirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

**Stk. 12. Placering af anvendelse**

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

## **§ 4. Veje**

**Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Rovsingsgade, Vermundsgade og Sigynsgade opretholdes eksisterende vejlinjer, vist på tegning 3a.

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

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

**Stk. 3. Fastlæggelse af vej**

Vejtype a, som vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af mindst 4,5 m færdselsareal. Der skal være oplukkelige pullerter/steler som hindrer gennemkørende biltrafik mindst ét sted på hver vejtype a, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b. Undtaget er strækningen mellem Vermundsgade og nedkørsel til parkeringskælder i byggefelt B2 og B3, hvor færdselsarealet skal være mindst 5,5 m. Byggefelt B2 og B3 er vist på tegning 2a.

Vejtype b, som vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af mindst 13,5 m med kørespor, vinkelret parkering og fortov, samt beplantning og cykelparkering. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

I zone for placering af sti, vist på tegning 3a, skal placeres en sti i en bredde af mindst 2 m. Stien skal være tilgængelig for offentligheden.

### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

**Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Rampe til parkeringshus og -kælder skal afsluttes ved terræn med en plan flade med en længde på mindst 5 m inden udkørsel til henholdsvis Vermundsgade og vejtype a.

Adgang til bil- og cykelparkering i kælder i byggefelt B2 og B3 skal ske via en rampe, som er 6 m bred med en hældning på højst 150 promille.

### Stk. 5. Afvigelse

Uanset bestemmelserne i stk. 1-4 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### Stk. 6. Andre udlæg og anlæg af veje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

#### *Kommentar*

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

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

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

## § 5. Bil- og cykelparkering

### Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter 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 pladser, 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> (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup> (heraf delebiler 20 %)
- Grundskoler: 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>, undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>
- Erhverv: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>
- Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

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

*For delområde I gælder:*

Der skal være mindst fem pladser til handicapparkering og fire til handicappbusser, hvoraf mindst en plads til handicapparkering skal placeres i parkeringshuset, og de øvrige pladser placeres som vist på tegning 4. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Højst 15 % af parkeringsdækningen beregnet for området under et må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Øvrige parkeringspladser skal etableres i det på tegning 3a viste parkeringshus og -kælder.

## **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)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- 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, kollegie- og 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 indgangspartier og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure, under overdækninger/halvtage eller en integreret del af byggeriet.

Parkeringspladser til cykler på terræn skal placeres i grupper med pladser til mellem 5 og 20 cykler pr. gruppe. Der skal være mindst 2 m mellem hver gruppe. Undtaget herfra er cykelparkering langs bygningen ved byrum A, som vist på tegning 7a, hvor parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 5 og 10 cykler pr. gruppe. Der skal være mindst 2 m mellem hver gruppe.

Der skal være plads til mindst fem cykler i en afstand af højst ti m fra hver indgang mod vejtype a, Vermundsgade, Rovsinggade, nordøst for byggefelt F og A1, samt sydvest for byggefelt A2.

Overdækket cykelparkering til pladskrævende cykler, skal placeres i skure eller underoverdækninger/halvtage.

Cykelparkering på terræn og overdækket cykelparkering på terræn må ikke placeres i flere etager. Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

#### **Kommentar**

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

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

#### *Delområde I*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

#### *Delområde II*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

#### *Delområde III*

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 for den enkelte matrikel.

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

#### **Kommentar**

*For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 for de flere matrikler under ét i delområde I og II og 60 for delområde III. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelt, husdybder og parkering overholdes.*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg (ekskl. teknikskakte), bil- og cykelparkering, eventuelle porte og tilbagerykkede stueetager (1. etager) kan etableres ud over bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, inddækninger af facader, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

#### **Kommentar**

*Tekniske anlæg er f.eks. anlæg til energiproduktion og -forsyning i bebyggelsen. Der er tale om større tekniske anlæg, som f.eks. tekniken tilknyttet et solcelleanlæg eller et centralt ventilationsanlæg. Tekniske anlæg dækker ikke over teknikskakte og -skabe eller tekniske installationer knyttet til den enkelte bolig.*

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

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads/ park, idrætsanlæg mv., kan bebyg-

gelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

## **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 5a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5a.
- c) Altaner, indgangspartier, udhæng og lignende må etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7 stk. 3.
- d) Porte skal placeres, som vist på tegning 5b. Porte må ikke aflukkes med låger eller hegn. Undtaget herfra er port b og e.
- e) Port a i byggefelt A skal være i en bredde på mindst 5 m og en højde på mindst 5 m.
- f) Port b i byggefelt B2 skal være i en bredde på mindst 3,5 m og en højde på mindst 2,5 m.
- g) Port c i byggefelt A skal være i en bredde på mindst 3 m og en højde på mindst 2,5 m.
- h) Port d i byggefelt B2 skal være i en bredde på mindst 3,5 m og en højde på mindst 2,5 m.

## **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal for byggefelt E og F opføres i mindst 3,5 m, inklusive sokkel.
- c) Stueetagen (1. etage) skal for byggefelt B1, B2, C1, C2, C3, C4 og D opføres i mindst 3 m, inklusive sokkel.
- d) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation og faldstammeudluftning. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget. Undtaget herfra er byggefelt E.
- e) 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.
- f) For byggefelt E skal teknik, der placeres på tag placeres inde på taget i en afstand på mindst 3 m målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For teknik kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 2 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.
- g) For byggefelt E og B3 kan bygningshøjden, som angivet på kort 5a, overskrides med op til 3,8 m alt inklusiv for elevator- og trappe-tårne, når de er nødvendige for at give adgang til udendørs areal på tag. Højden måles fra overkant tag.

## **Stk. 4. Husdybde**

- a) Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger. Undtaget er boliger i byggefelt D og F, vist på tegning 5a.
- b) Husdybden for boliger i byggefelt D må maksimalt være 14,5 m i halvdelen af bygningens længde.

- c) Husdybden for boliger i byggefelt F må maksimalt være 13,5 m i halvdelen af bygningens længde. Den øvrige husdybde må maksimalt være 11 m bred.

## Stk. 5. Mindre bygninger

### *Delområde I*

- a) Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, maksimalt 2,5 m højt, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Undtaget er drivhuse, der kan opføres i en højde på op til 3 m. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, legehuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og lignende. Mindre bygninger må ikke placeres op ad kantzoner.
- b) Overdækninger/halvtage skal være uden sider og i en højde på højst 2,5 m, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Overdækninger/halvtage må ikke placeres op ad kantzoner.

### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m<sup>2</sup>, der ikke medregnes i etagearealet, jf. Bygningsreglementet.*

## Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 5c 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, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

### **Kommentar**

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

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

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Delområde I*

### Stk. 1. Facader

- a) Mellem eksisterende bygning og tilbyggede boliger i byggefelt A, A1 og A2 skal være en vandret tilbagetrækning/skyggenotsprofil med en dybde på mindst 0,1 m og højst 0,3 m og med en højde på mindst 0,15 m og højst 0,4 m.
- b) Facaderne skal ved sammenbygning af bebyggelse i byggefelterne B1, B2 og E med eksisterende bebyggelse i byggefelt A, indeholde lodret reces i facadens fulde højde, i en længde af mindst 0,2 m og en dybde på mindst 0,1 m.
- c) Facade mod sydøst på bebyggelse i byggefelt B2 skal være med åbning til parkeringskælder i en bredde af mindst 6 m.
- d) Facadeenhed på bygning i byggefelt D, der er sammenbygget med facadeenhed i byggefelt E skal tilbagetrækkes med mindst 0,5 m i en længde af mindst 2,5 m. Facader der er tilbagetrukne, skal være i træ og med fladt tag, jf. § 7, stk. 4, litra b.
- e) Facader på bygning i byggefelt E skal fra 2. etage og op opdeles i facadeenheder som varierer i både bredde og højde og mellem at være lavformat og højformat. Mod Vermundsgade og Røvsingsgade skal facader bestå af mindst otte facadeenheder. Facadeenhederne skal være i mindst to forskellige profileringer og skifte mellem lodret- og vandretgående profileringer. Profileringen skal være i en dybde på mindst 2 cm. Facadeenhederne skal afgrænses af en ramme med en dybde på mindst 2 cm.
- f) Facade mod Vermundsgade på bygning i byggefelt E skal være med åbning i stueetagen til parkeringshuset i en bredde på mindst 6 m. Hvis åbningen aflukkes med port, skal porten være i samme farvenuance som facaden og være op til 50 % gennemsigtig.
- g) Facade på bygning i byggefelt F skal opdeles i facadeenheder, der skal danne gennemgående vandrette linjer i facaden. Facadeenhederne skal være i etagehøjde og dækhøjde. Undtaget er stueetagen, der skal opdeles i mindst to enheder.
- h) Værn ved trappe, som vist på tegning 7a og beskrevet i § 8, stk. 7 under byrum F, skal være gennemsigtige i form af spinkle balustre i stål. Farven skal være samme nuance som facaden.
- i) Port b i bygning i byggefelt B2 skal være med låge i træ, metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.
- j) Facadematerialer skal være i tegl, træ eller metal. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- k) Bygninger i byggefelt A, A1 og A2 skal fremstå i samme materialer og farver.
- l) Bygningers facader og gavle skal være i to forskellige materialer. De nederste etager skal være i materialet tegl og variere i højden fra en til fem etager.
- m) Facader og gavle i tegl på bygninger i byggefelt A, A1 og A2 skal være med et spring på mindst 1,3 m og højst to etager. For bygning i byggefelt B1, B2, C1, C2, C3, C4, D og E skal facader og fritstående gavle i tegl være med spring på mindst 1,2 m i højden.

- n) Facader på bygning i byggefelt A, A1, A2, B1, B2, C1, C2, C3 og C4 skal være med frontispice. Frontispice skal placeres på facader mod gade eller øst. Frontispice skal være i samme materiale og farve som facade.
- o) Frontispice på bygning i byggefelt A, A1 og A2 må have en højde mellem 0,8-1,2 m over sternkanten (skæring mellem tag og facade). Frontispice på bygning i byggefelt B1 og B2 må have en højde mellem 0,8-1,8 m over sternkanten. Frontispice på bygning i byggefelt C1, C2, C3 og C4 må have en højde mellem 0,6-1,2 m over sternkanten.
- p) Frontispice må maksimalt have en bredde på 2 m og placeres med en afstand på minimum 3 m og højst 15 m mellem hver frontispice. Den samlede længde for frontispice på facaden må ikke overstige 50 % af facadelængden.
- q) Facader i materialet tegl skal være i farverne rød eller rødbrun.
- r) Materialer for facader skal være træ i træets naturlige farve, hvis taget er i lys grå metal.
- s) Materialer for facader skal være i træ i mørke nuancer, hvis taget er i rød tegl.
- t) Materialer for facader skal være i metal i farven mørk rød, hvis taget er i samme materiale og farve.
- u) Mindre bygningsdele som for eksempel elevatorer kan være i andre materialer.
- v) Materialer på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, skal være i træ, bambus, metal og glas. Cykelskure skal være i træ eller bambus i materialets naturlige farve eller sort. Facaderne skal være gennemsigtige i form af lameller, undtaget herfra er drivhuse.
- w) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, undtaget herfra er bygning i byggefelt C1, C2 og C3.
- x) Nye gavle i tagboliger i byggefelt A, A1 og A2 skal have vinduer.
- y) Facade a på bygning i byggefelt A1, vist på tegning 6a, skal være med vinduer i alle etager, jf. § 7, stk. 2, litra k.
- z) Nye bygninger skal have en sokkelhøjde på mindst 0,3 m målt fra terræn.  
I byggefelt B2 skal gulvkoten for bebyggelse mod Vermundsgade være mellem 0,4 og 0,6 m målt fra terræn.
- æ) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Vinduer og døre skal placeres lodret over hinanden. Undtaget herfra er gavle.
- b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- d) Vinduer skal være i højformat eller være kvadratiske.

- e) For facadeforløb, vist på tegning 6a, skal mindst 60 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- f) For facadeforløb, vist på tegning 6a, som anvendes til fælleslokaler, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2,5 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- g) Langs facader på bygninger i byggefelt B2, C1, C2, C3 og D til bolig, skal stueetagens (1. etages) vinduer mod vejtype a, Vermundsgade og mod bygning H have en underkant på mellem 0,8-1,1 m målt fra terræn.
- h) Langs facader på bygning i byggefelt F til bolig, skal stueetagens (1. etages) vinduer mod byrum G have en underkant på mellem 0,8-1,1 m målt fra terræn.
- i) Langs facader mod sydøst på bygning i byggefelt C4 og alle facader på byggefelt B1 skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på mellem 0,8-1,1 m målt fra terræn.
- j) Facade a på bygning i byggefelt A1, vist på tegning 6a, skal være med mindst to vinduer for hver etage.
- k) Vinduer skal have fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller, undtaget herfra er stueetager.
- l) Vinduer og døre må ikke være i plastik.
- m) På bygninger i byggefelt A, A1 og A2 skal facadepartier ved indgange/opgange være med en andel på mindst 50 % glas i facadens fulde højde. Facadepartiet skal være mindst 2 m bredt.
- n) Etageboligbebyggelser skal have adgang til gaden og gården fra opgange. Bygning i byggefelt F skal i stueetagen være med mindst to vinduer i alle facader.
- o) Bygning i byggefelt E skal være med vinduer i facader for hver 10 m i stueetagen.
- p) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.
- q) Elevator skal placeres indenfor byggefelt B3, så de er adgang fra parkeringskælder til tagdæk og terræn.
- r) Indgangspartier til opgange skal markeres med mindre overdækninger. Undtaget herfra er indgangspartier for byggefelt C1, C2 og C3, der mod byrum D skal være tilbagetrukket fra facaden på mindst 0,5 m. Overdækningerne skal være i en dybde af mindst 0,6 m og en længde på mindst 0,9 m for byggefelt A, A1 og A2 og mindst 1,2 m for byggefelt B1, B2, C1, C2, C3, C4. For byggefelt D, E og F skal overdækninger være i samme længde som facadens glaspartier i facadeforløb, jf. § 7, stk. 2, litra f og g og vist på tegning 6a.
- s) Boliger med terrasse skal være med terrassedør.
- t) Nye trapper til kældre skal placeres langs gavle.
- u) Indgang til byggefelt D skal placeres mod Vermundsgade. Indgange til byggefelt B1, B2, C1, C2, C3 og C4 skal placeres mod vejtype a.

### Stk. 3. Altaner

- a) Boliger skal fra 2. etage og op have altaner. Udtaget er bygning G. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner. Altan a, b, c, d og e skal placeres, som vist på tegning 6b.
- b) Indeliggende altaner skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m.
- c) Altan a, vist på tegning 6b må have et fremspring på højst 0,5 m målt fra facaden.
- d) Altan b, vist på tegning 6b, skal på 6. og 7. etage være indeliggende eller på øverste etage trækkes mindst 1,5 m tilbage målt fra facaden. Altan b skal placeres ret over enten eksisterende vinduer eller altaner.
- e) Altan c, vist på tegning 6b, må for kollegie- og ungdomsboliger i byggefelt D være med et fremspring på højst 0,2 m målt fra facaden.
- f) Altan e, vist på tegning 6b, skal for kollegie- og ungdomsboliger i byggefelt F og D være med franske altaner.
- g) For bygninger i byggefelt F og D fra 2. etage og op skal for hver etage være mindst én indeliggende altan med en bredde på mindst 3 m og dybde på mindst 1,5 m.
- h) Eksisterende altaner på bebyggelse i byggefelt A, A1 og A2 må erstattes med altan med fremspring på højst 0,9 m målt fra facaden.
- i) Altaner i tagetager må ikke have fremspring fra facaden.
- j) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 55 % af facadens samlede længde.
- k) Altanværn skal være helt eller delvist i samme materiale som facaden og/eller gennemsigtige i form af spinkle balustre i stål eller stål og glas. Farven skal være samme nuance som facaden. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

### Stk. 4. Tage

- a) Tage skal være saddeltage med en hældning på mellem 20 og 40 grader. Undtaget herfra er byggefelt E, der skal opføres med fladt tag som åbent parkeringsdæk.
- b) Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- c) Del af tag på bygningselement i byggefelt D, der er sammenbygget, jf. § 7 stk. 1, litra f, skal være fladt.
- d) Tage på bygninger i byggefelt A, A1 og A2 skal være med samme taghældning, materiale og farve.
- e) Tagmaterialer skal være i metal i farven lysegrå, hvis facaderne er i træ i træets naturlige farve.
- f) Tagmaterialer skal være i tegl i farven rød, hvis facaderne er i sort træ.
- g) Tagmaterialer skal være i metal i farven mørkerød, hvis facaderne er i samme farve og materiale.
- h) Tage på cykelskure skal være flade og grønne, dvs. med urter, stauder græs, sedum eller lign. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.
- i) 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 i samme farve som facaden.
- k) Tagflade på bygning i byggefelt B3 skal anvendes til tagterrasse og indrettes, som det fremgår af § 8, stk. 7.
- l) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

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

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

## **§ 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 for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

#### *Delområde I*

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Boliger:                     | 40 %  |
| Erhverv:                     | 10 %  |
| Børneinstitutioner:          | 100 % |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 %  |

#### *Delområde II*

|          |      |
|----------|------|
| Erhverv: | 10 % |
|----------|------|

#### *Delområde III*

|          |      |
|----------|------|
| Erhverv: | 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, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

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

#### **Kommentar**

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

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

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

## **Stk. 3. Bevaringsværdige træer**

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

### ***Kommentar***

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

## **Stk. 4. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

## **Stk. 5. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn. Undtaget herfra er byrum E og E1, hvor der ikke må terrænreguleres mere end + 1,5 /- 0,75 m i forhold til det eksisterende terræn.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Undtaget herfra er skel omkring byggefelt C1, C2 og C3.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

## **Stk. 6. Generelt om ubebyggede arealer**

Byrum, kantzoner og træer skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 7.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, åbent gitter, træhegn eller lignede. Hegn må højst være 1,6 m høje målt fra det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

Standpladser til affald skal placeres mindst 2 m fra kantzoner. Der må ikke være standpladser til affald i byrum A, B, C, E, E1, E2, F, H og I. Undtaget herfra et samlet areal på højst 15 m<sup>2</sup> i det nordligste byrum E.

Standpladser til affald må hegnes med hæk, træhegn eller espalier med klatreplanter. Hegn må højst være 1,4 m høje målt fra det omgivende terræn.

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

Medmindre det er angivet i de følgende bestemmelser, må der ikke være mindre bygninger i byrum.

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

## **Stk. 7. Byrum**

Der skal være byrum, som vist på tegning 7a.

Der må ikke være støttemure i byrum. Undtaget er byrum E, E1 og E2. Her må der være støttemure i en højde på op til 0,4 m og med en længde på højst 5 m, dog må den samlede længde af støttemure indenfor for hvert byrum højst være 20 m.

Overdækninger må kun placeres i byrum E, E1 og E2 og må ikke overstige 25 m<sup>2</sup> i hvert byrum.

### *Byrum A*

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

Befæstede arealer skal være i tegl i farven rød, rødbrun og/eller gul.

Der skal være mindst to faste bænke.

### *Byrum B*

Hele det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Det befæstede areal skal være i tegl i farven rød, rødbrun og/eller gul. Undtaget herfra er arealer under/omkring træer. Her må befæstede arealer i stedet være grus eller metalriste.

### *Byrum C*

Mindst 15 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Mindst 70 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i tegl i farven rød, rødbrun og/eller gul. Undtaget herfra er arealer under/omkring træer. Her må befæstede arealer i stedet være grus eller metalriste.

### *Byrum D*

Mindst 100 m<sup>2</sup> af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være ensartet i tegl i farven rød, rødbrun og/eller gul, asfalt eller asfalt med stentilslag. I zone for særlig befæstelse, vist på tegning 7a, gælder, at der skal være et sammenhængende befæstet areal på mindst 200 m<sup>2</sup> i tegl i farven rød, rødbrun og/eller gul. Undtaget herfra er arealer under/omkring træer. Her må befæstede arealer i stedet være grus eller metalriste.

Der skal være mindst fem faste bænke jævnt fordelt i byrummet.

Der må højst være tre trapper til kældre i byrum D.

#### *Byrum E-E1*

Mindst 60 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt med stentilslag, træ og/eller grus. Undtaget herfra er legearealer. Her må befæstede arealer i stedet være faldunderlag.

I byrum E skal der være et legeareal på mindst 30 m<sup>2</sup>. I byrum E1 skal der være et legeareal på mindst 50 m<sup>2</sup>.

Der skal være mindst to faste bænke.

I byrum E må der hegnes med hæk, træhegn, mur eller espalier med klatreplanter, som vist på tegning 7a. Hegn må højst være 1,4 m høje målt fra terræn.

I byrum E må det samlede areal til mindre bygninger ikke overstige 35 m<sup>2</sup>. I byrum E1 må det samlede areal til mindre bygninger ikke overstige 50 m<sup>2</sup>.

Hvor dele af kantzonen omkring byggefelt C1, C2 og C3 ligger højere end det omgivende byrum, skal højdeforskellen afvikles i et skrånende bed med beplantning med en maksimal hældning på 1:5.

#### *Byrum E2*

Mindst 30 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl, asfalt med stentilslag, træ og/eller grus. Undtaget herfra er legearealer. Her må befæstede arealer udgøres af faldunderlag.

Der skal være et legeareal på mindst 20 m<sup>2</sup>.

Der skal være mindst to faste bænke.

I byrum E2 må det samlede areal til mindre bygninger og overdækninger ikke overstige 25 m<sup>2</sup>.

#### *Byrum F*

Mindst 5 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, natursten, tegl, træ og/eller grus.

Inden for zone for trappe, vist på tegning 7a, skal der være en trappe. Trappen skal være mindst 10 m lang målt langs byrum E1. Trappen skal have trin, siddemuligheder og bede med beplantning. Der skal være siddeflader i træ med en samlet længde på mindst 20 m opdelt i mindst tre grupper.

#### *Byrum G*

Mindst 20 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal være en stiforbindelse, som vist på tegning 7a, med en bredde på mindst 1,5 m.

Der skal være et færdselsareal for kørende trafik på mindst 3,7 m, som vist på tegning 7a.

Befæstede arealer skal være i beton, betonsten, natursten, tegl og/eller træ.

I byrum G må placeres op til tre mindre bygninger, hvor det samlede areal må ikke overstige 10 m<sup>2</sup>.

#### *Byrum H-H1*

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm, natursten i form af granit, asfalt eller asfalt med stentilslag. Undtaget herfra er arealer under/omkring træer. Her må befæstede arealer i stedet være grus eller metalriste.

#### *Byrum I*

Mindst 15 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

### **Stk. 8. Kantzoner**

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Mindst én terrasse pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde. Undtaget herfra er boliger i bygning G, fire boliger i alt indenfor byggefelt A1, tre boliger i alt indenfor byggefelt A og to boliger i byggefelt A2.

Der må ikke være standpladser til affald i kantzoner.

Kantzoner må ikke hegnes, medmindre andet er angivet indenfor den enkelte kantzone.

#### *Kantzone a*

Kantzone skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 3,5-6 m.

Mindst 60 % af kantzone skal være bede med beplantning.

Beplantning og espalier må højst være 1,4 m målt fra terræn. Dette gælder ikke træer og fritstående buske.

I kantzone skal der ved hver boligenhed og hvert fælleslokale være en terrasse på 4-10 m<sup>2</sup>.

Mellem boligenheder og mod opgange og porte skal der være bede med beplantning med en dybde på mindst 2 m målt vinkelret på facaden, og med en bredde på mindst 1 m målt langs med facaden. Der må hegnes med hæk, buske eller espalier med klatreplanter. Undtaget herfra er kantzoner langs byggefelt D.

Mod byrum E og byrum E1 skal kantzone afgrænses af bede med beplantning med en dybde på mindst 1,5 m, målt vinkelret på facaden. Undtaget herfra er kantzoner langs byggefelt D. Her skal kantzone afgrænses af bede med beplantning med en dybde på mindst 0,75 m, målt vinkelret på facaden.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl og/eller træ.

#### *Kantzone b*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 4 m langs byggefelt A1. Langs byggefelt A skal kantzonen have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 6 m. Undtaget herfra er 25 % af hver kantzone langs byggefelt A. Her skal kantzonen have en dybde på mindst 3 m.

Mindst 60 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Heraf skal mindst 20 % af beplantningen være træer og fritstående buske, der skal kunne opnå en højde på mindst 2 m målt fra terræn. Den øvrige beplantning må højst være 1,4 m målt fra terræn. Undtaget herfra er klatreplanter ved opgange. Hele kantzonen må være befæstet ved fælleslokaler.

Mod byrum E, byrum D og vejtype a skal kantzonen afgrænses af bede med beplantning med en dybde på mindst 1,5 m, målt vinkelret på facaden.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være en terrasse på 2,5-5 m<sup>2</sup>.

I kantzonen skal der ved hvert fælleslokale i gavl være en terrasse på mindst 15 m<sup>2</sup>.

Ved hver opgang skal der være et bed med beplantning, der er mindst 0,5 m dybt målt vinkelret på facaden og mindst 1 m langt målt langs facaden. Beplantningen skal være klatreplanter.

Ved hver opgang skal der være en fast bæk.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl og/eller træ. Undtaget herfra er kantzoner ved fælleslokaler. Her skal befæstede arealer være i tegl i farven rød, rødbrun og/eller gul.

#### *Kantzone c*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 5 m langs byggefelt C1, C2 og C3. Langs byggefelt A, A2 og C4 skal kantzonen have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 4 m. Langs byggefelt B1 og B2 skal kantzonen have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 3 m.

Mindst 60 % af kantzonen skal være bede med beplantning. Heraf skal mindst 20 % af beplantningen være træer og fritstående buske, der skal kunne opnå en højde på mindst 2 m målt fra terræn. Den øvrige beplantning må højst være 1,4 m målt fra terræn. Undtaget herfra er klatreplanter ved opgange. Hele kantzonen må være befæstet ved fælleslokaler.

Mod byrum C, byrum D og vejtype a, vist på tegning 3a, skal kantzonen afgrænses af bede med beplantning med en dybde på mindst 1,5 m, målt vinkelret på facaden.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være en terrasse på 2,5-6 m<sup>2</sup>.

I kantzonen skal der ved hvert fælleslokale være en terrasse på mindst 15 m<sup>2</sup>.

Ved hver opgang skal der være et bed med beplantning, der er mindst 0,5 m dybt målt vinkelret på facaden og mindst 1 m langt målt langs facaden. Beplantningen skal være klatreplanter.

Ved hver opgang skal der være en fast bænk.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl og/eller træ. Undtaget herfra er kantzoner ved fælleslokaler. Her skal befæstede arealer være i tegl i farven rød, rødbrun eller gul.

Hvor dele af kantzonen omkring byggefelt C1, C2 og C3 ligger højere end det omgivende byrum, skal højdeforskellen afvikles i et skrånende bed med beplantning med en maksimal hældning på 1:5.

#### *Kantzone d*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

Mindst 60 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Ved hver opgang skal der være et bed med beplantning, der er mindst 0,5 m dybt målt vinkelret på facaden og mindst 1 m langt målt langs facaden. Beplantningen skal være klatreplanter.

Befæstede arealer skal være i betonsten, natursten, tegl og/eller træ.

#### *Kantzone e*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1 m.

Mindst 75 % af kantzonen skal være bede med beplantning, herunder klatreplanter langs mindst 40 % af kantzonen længde.

#### *Kantzone f*

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

Der skal være bede med klatreplanter langs mindst 75 % af kantzonen længde. Bede skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden.

Kantzonen må gennembrydes ved trapper og elevator.

#### *Kantzone g*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

Mindst 50 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

#### *Kantzone h*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,5 m.

Der skal være mindst en fast bænk med en længde på mindst 5 m langs den sydøst vendte kantzone h.

Befæstede arealer skal være i tegl i farven rød, rødbrun og/eller gul.

Der må ikke være cykelparkering i kantzonen.

#### *Kantzone i*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på 3-5 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være en terrasse på 10-25 m<sup>2</sup>.

Mellem boligenheder og mod port skal der være bede med beplantning, svarende til kantzonsens dybde, målt vinkelret på facaden og med en bredde på mindst 1 m målt langs med facaden. Ved hvert bed skal der være et espalier med klatreplanter med en længde på mindst 2 m, målt vinkelret på facaden og med en højde på mindst 6 m, målt fra tagdæk på byggefelt B3.

Befæstede arealer skal være i træ.

#### *Kantzone j*

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2,4 m.

Mindst 15 % af kantzonsens areal skal være hævede bede med beplantning.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed og hvert publikumsorienteret serviceerhverv være en hævet terrasse på 2,25-4 m<sup>2</sup>, med en højde på 0,4-0,6 m målt fra terræn. Fra terrassen skal der være en trappe til det omgivende terræn.

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

## **Stk. 9. Træer og buske**

Der skal være beplantning, som vist på tegning nr. 7c.

Der skal i alt plantes mindst 131 buske og mindst 319 nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 50 % af nye træer i beplantningszone B, C, D, E, F og H, og mindst 20 % af nye træer i beplantningszone A, G og I, 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- småbladet (*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 rhipidophylla*), 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*), Løn- naur (*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).

Mindst 50 % af nye buske i hver enkelt beplantningszone skal være af følgende arter:

Benved, (*Euonymus europaeus*), Blåbær (*Vaccinium myrtillus* og underarter), Brombær (*Rubus plicatus* og underarter), Gedeblad du- net (*Lo-nicera 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 under-arter), 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*

Mindst to af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm, og skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m. Der skal placeres mindst et træ inden for hver "zone for større træ".

Mindst 30 % af de øvrige nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Ingen træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 14-16 cm.

#### *Beplantningszone B1, B2, B3, B4, B5, B6 og G (for hver beplantningszone gælder)*

Mindst 10 % af de nye træer i hver af beplantningszonerne skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Mindst 60 % af de nye træer i hver af beplantningszonerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Ingen nye træer må, når de plantes, have en stammeomkreds på mindre end 12-14 cm.

#### *Beplantningszone C1 og I (for hver beplantningszone gælder)*

Nye træer skal, når de plantes, have en stammeomkreds på mindst 18-20 cm, og mindst 3 nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

#### *Beplantningszone C2*

Nye træer skal, når de plantes, have en stammeomkreds på mindst 12-14 cm, og mindst 25 % af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

#### *Beplantningszone D1, E1, E3, F og H (for hver beplantningszone gælder)*

Mindst 50 % af nye træer skal, når de plantes have en stammeomkreds på mindst 12-14 cm, og mindst 50 % af nye træer skal, når de plantes have en stammeomkreds på mindst 16-18 cm.

Mindst 50 % af nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 30 % af nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

#### *Beplantningszone D2 og E2 (for hver beplantningszone gælder)*

Mindst ét af de nye træer, for hver af beplantningszonerne, skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm, og skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m. De skal placeres, hvor der er markeret med "zone for større træ".

Mindst 50 % af de øvrige nye træer skal, når de plantes, have en stammeomkreds på mindst 16-18 cm. Ingen af nye træer må, når de plantes, have en stammeomkreds på under 12-14 cm.

#### *Krav til plantebede*

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 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 0,80 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 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 0,60 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 6 m, skal vækstlaget dog være mindst 0,80 m tykt. Hvis træerne på det konkrete sted skal kunne opnå en naturlig højde på over 15 m, skal vækstlaget dog være mindst 1,50 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.

#### **Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning**

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

#### **Stk. 11. 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 de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (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 m<sup>2</sup>):*

- 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 er overholdt.

For at kunne overholde støjgrænserne for støjfølsom anvendelse og for at sikre produktionsvirksomheder mod at blive mødt af skærpede støjkrav er det en betingelse for ibrugtagning af bygninger til støjfølsom anvendelse i delområde I, at bebyggelsen i delområde I eller andre afskærmningsforanstaltninger mod støj i delområde I er opført, jf. stk. 4.

### **Stk. 4. Krav om etablering af støjskærm som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt F, at der er etableret støjafskærmning, som vist på tegning 8.

Støjskærm skal være i en højde på højst 2 m målt i forhold til det omgivende terræn. Mindst 90 % af skærmen skal være gennemsigtigt glas.

Støjskærmen skal placeres tilbagetrukket fra gavl og vinkelret på facaden.

## **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

## § 11. Særlige fællesanlæg

For delområde I gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i § 4 stk. 2 og 3, fastlagte veje og stier samt de i § 8, stk. 6, 7 og 9, fastlagte ubebyggede arealer, byrum og beplantning.

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

### **Kommentar**

*Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og der vil derfor være mulighed for, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne.*

*Dispensation forudsætter, at der kan godkendes et forslag til fællesanlæggenes udformning og en tidsplan for etableringen.*

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

## § 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

Lokalplan 39 General Motors, bekendtgjort den 15. september 1982, ophæves i sin helhed.

Lokalplan 113 LK-NES, bekendtgjort den 23. juli 1987 og tillæg 1 bekendtgjort den 4. juni 1991, ophæves i sin helhed.

### **Kommentarer af generel karakter**

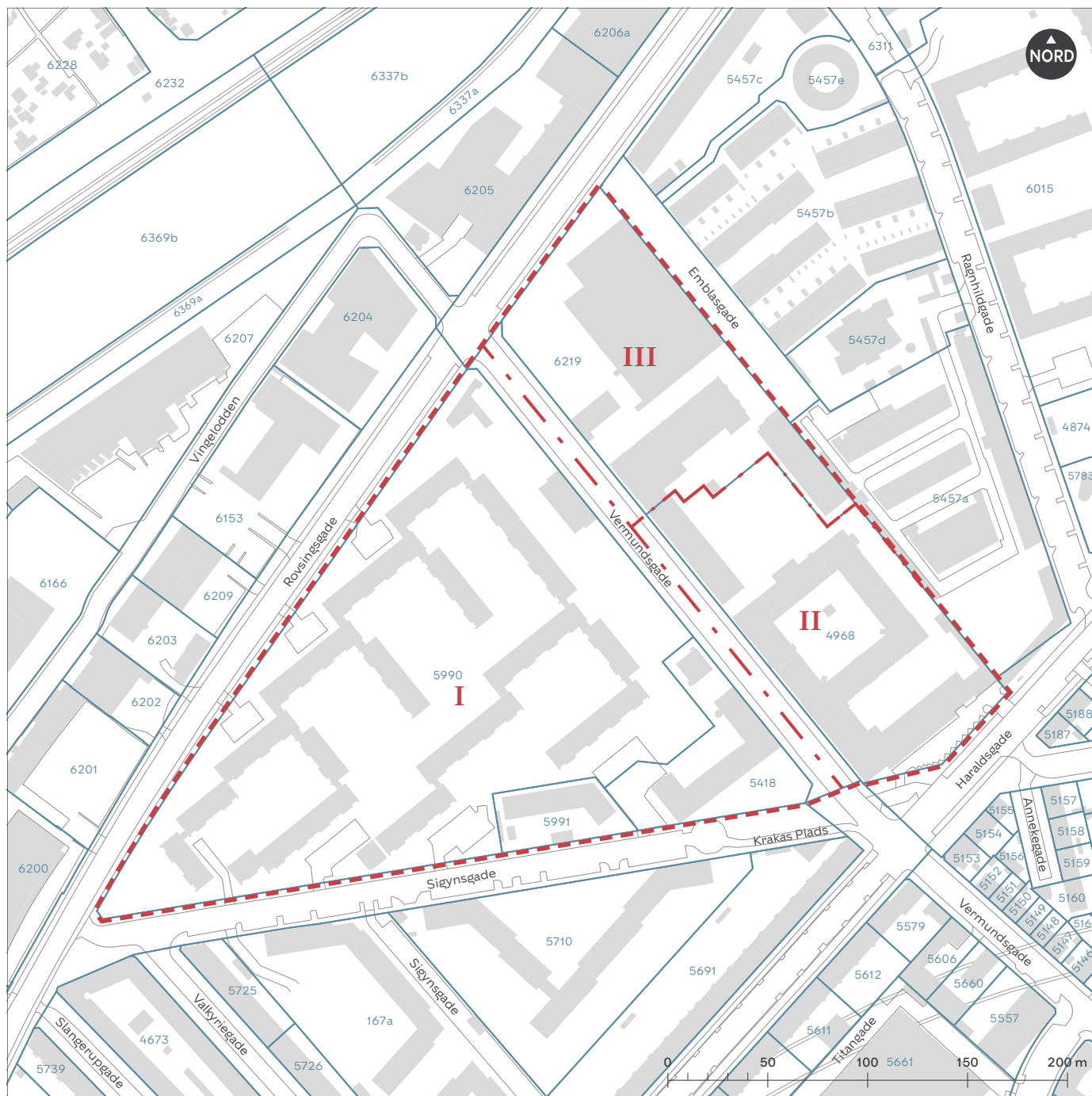
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.*

*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



--- Lokalplanområdets afgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

XX Matrikel

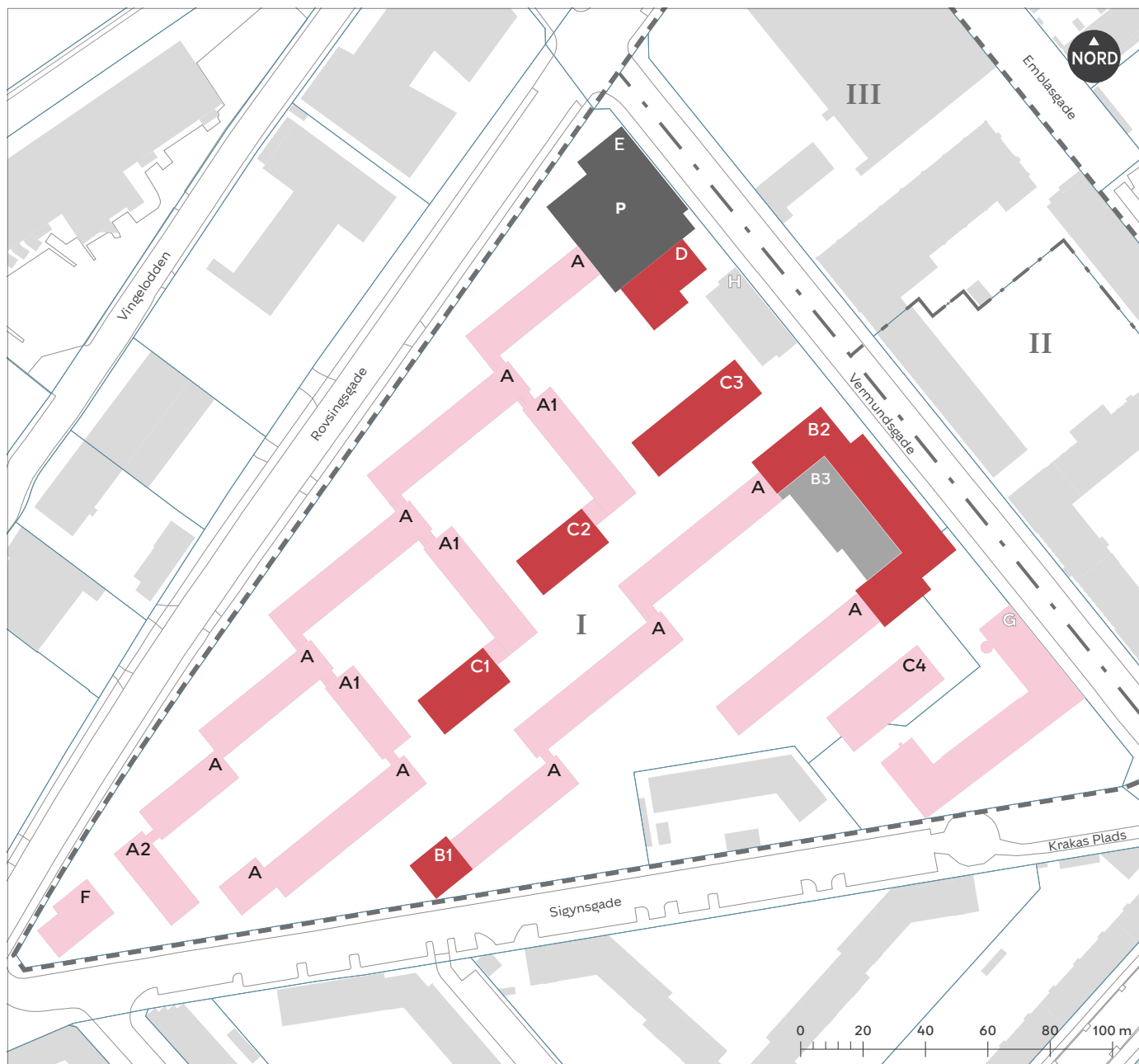
■ Eksisterende bygning

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



|                                                                                                                                                                             |                                                                                        |                                                                                                                                                         |                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkred;"></span>                                                                              | Bolig                                                                                  | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:2px dashed black;"></span>                                                                 | Lokalplanområdets afgrænsning                               |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpink;"></span>                                                                            | Almen bolig                                                                            | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:2px dash-dot black;"></span>                                                               | Grænse mellem delområder                                    |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen;"></span>                                                                           | Publikumsorienteret serviceerhverv                                                     | <b>I-III</b>                                                                                                                                            | Delområde                                                   |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, darkred 2px, darkred 4px);"></span>  | Bolig eller publikumsorienteret serviceerhverv                                         | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px solid blue;"></span>                                                                   | Matrikelskel                                                |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, darkred 2px, darkred 4px);"></span> | Almen bolig eller publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey;"></span>                                                        | Eksisterende bygning                                        |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>                                                                               | Institution/Grundskole/Kulturelt formål                                                | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border:1px solid black; border-radius:50%; text-align:center; line-height:15px;">G-H</span> | Bygningsbetegnelse                                          |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkgrey; text-align:center; line-height:15px;">P</span>                                       | Parkeringshus/parkeringskælder                                                         | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>                                                           | Kommuneplan 2024 - Detailhandelramme<br>Enkeltstående butik |
|                                                                                                                                                                             |                                                                                        | <b>A-F</b>                                                                                                                                              | Byggefeltetsbetegnelse                                      |

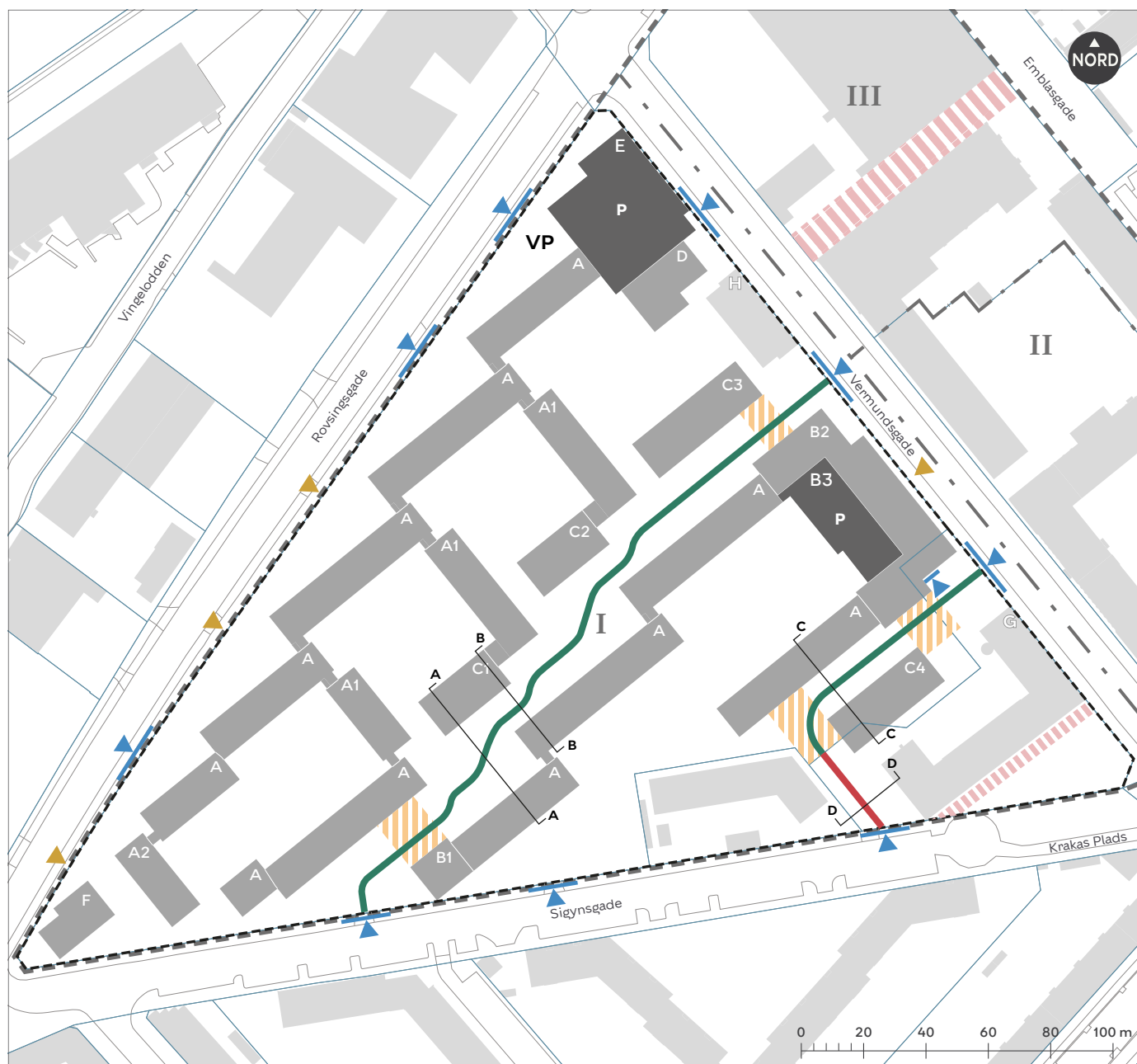
## Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



- Bolig
- Almen bolig
- P Parkeringshus

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- G-H Bygningsbetegnelse
- Byggefelt i stueetagen (1. etage)
- A-F** Byggefeltsbetegnelse

# Tegning 3a • Veje

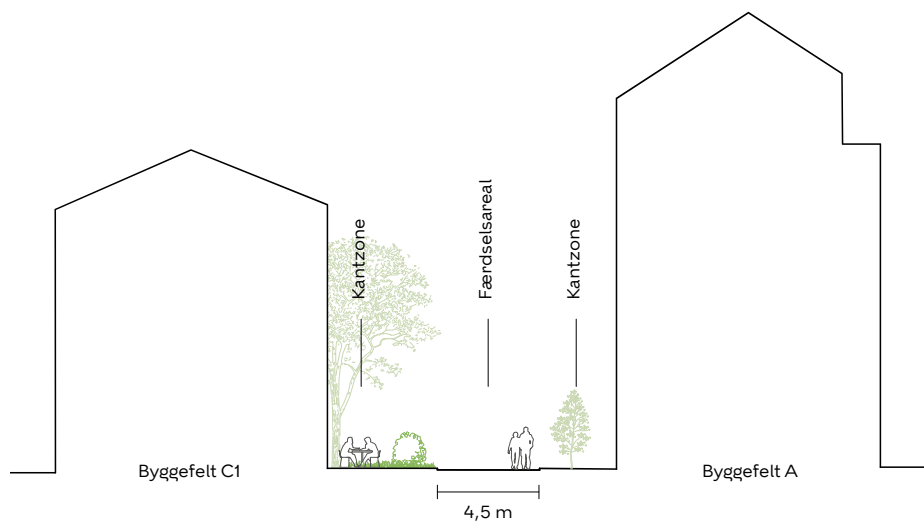


- |                                                                                     |                                        |                                                                                     |                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
|  | Zone for placering af sti              |  | Lokalplanområdets afgrænsning                |
|  | Vejtype a                              |  | Grænse mellem delområder                     |
|  | Vejtype b                              | <b>I-III</b>                                                                        | Delområde                                    |
|  | Overkørsel                             |  | Matrikelskel                                 |
|  | Overkørsel der nedlægges               |  | Eksisterende bygning                         |
| <b>VP</b>                                                                           | Vendeplads                             |  | Bygningsbetegnelse                           |
|  | Zone for placering af pullerter/steler |  | Byggefelt                                    |
|  | Angivelse af snit                      |  | Byggefelt for parkeringshus/parkeringskælder |
|                                                                                     |                                        |  | Eksisterende vejlinje                        |

## Tegning 3b • Vejsnit



Snit A-A

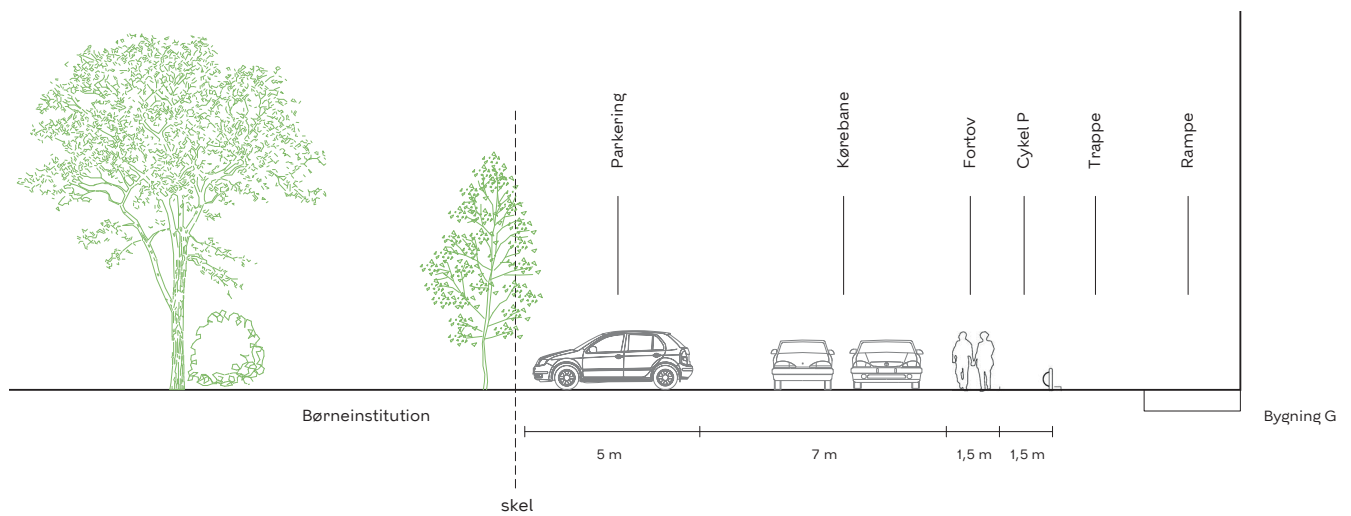


Snit B-B



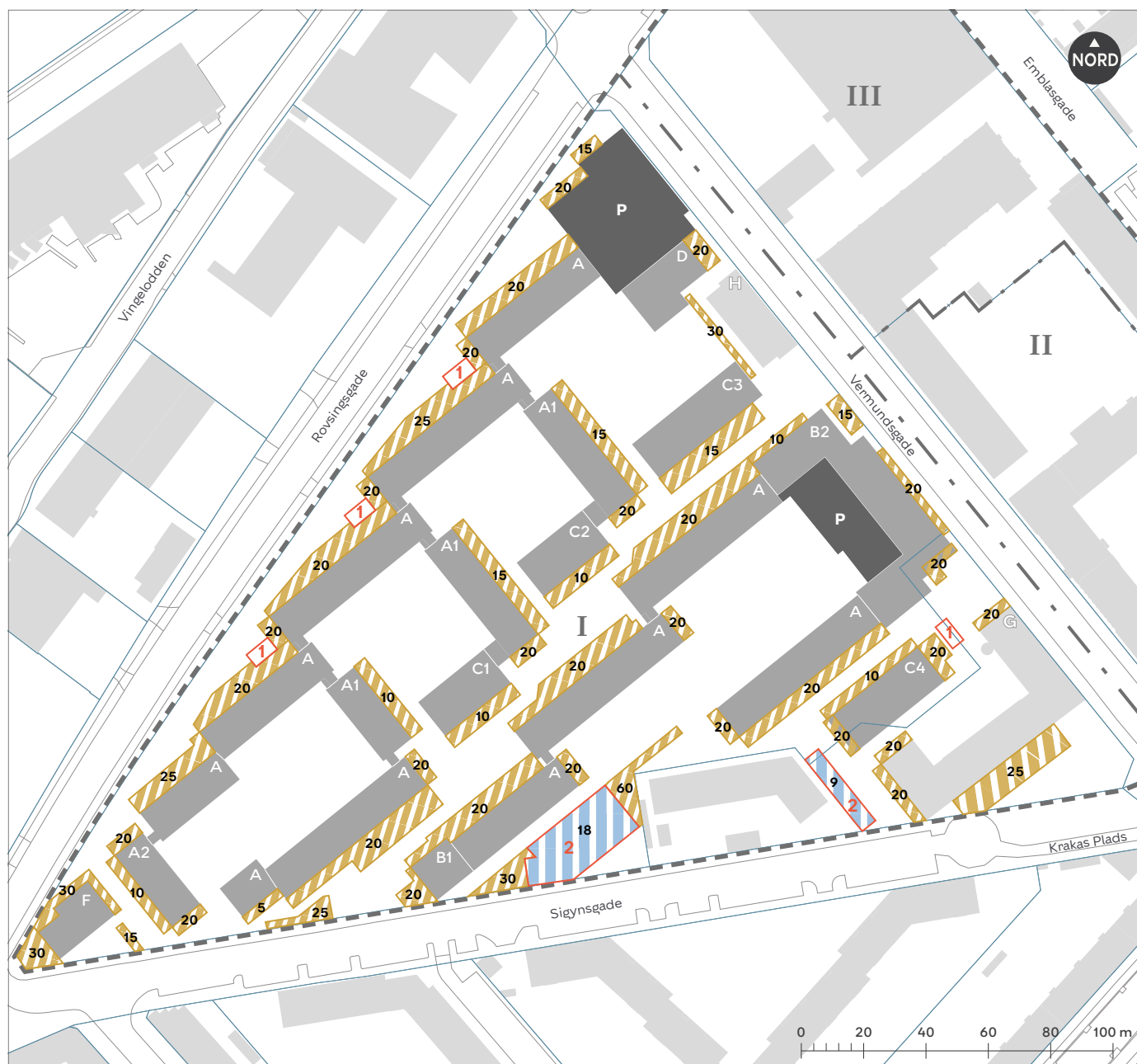
Snit C-C

## Tegning 3b • Vejsnit



Snit D-D

## Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



- |  |                                                               |              |                                             |
|--|---------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------|
|  | Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser         |              | Lokalplanområdets afgrænsning               |
|  | Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser |              | Grænse mellem delområder                    |
|  | Handicapparkering med angivelse af antal pladser              | <b>I-III</b> | Delområde                                   |
|  |                                                               |              | Matrikelskel                                |
|  |                                                               |              | Eksisterende bygning                        |
|  |                                                               | <b>G-H</b>   | Bygningsbetegnelse                          |
|  |                                                               | <b>A-F</b>   | Byggfelt                                    |
|  |                                                               | <b>P</b>     | Byggfelt for parkeringshus/parkeringskælder |

## Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

A-F Byggefelt

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

----- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

I-III Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

G-H Bygningsbetegnelse

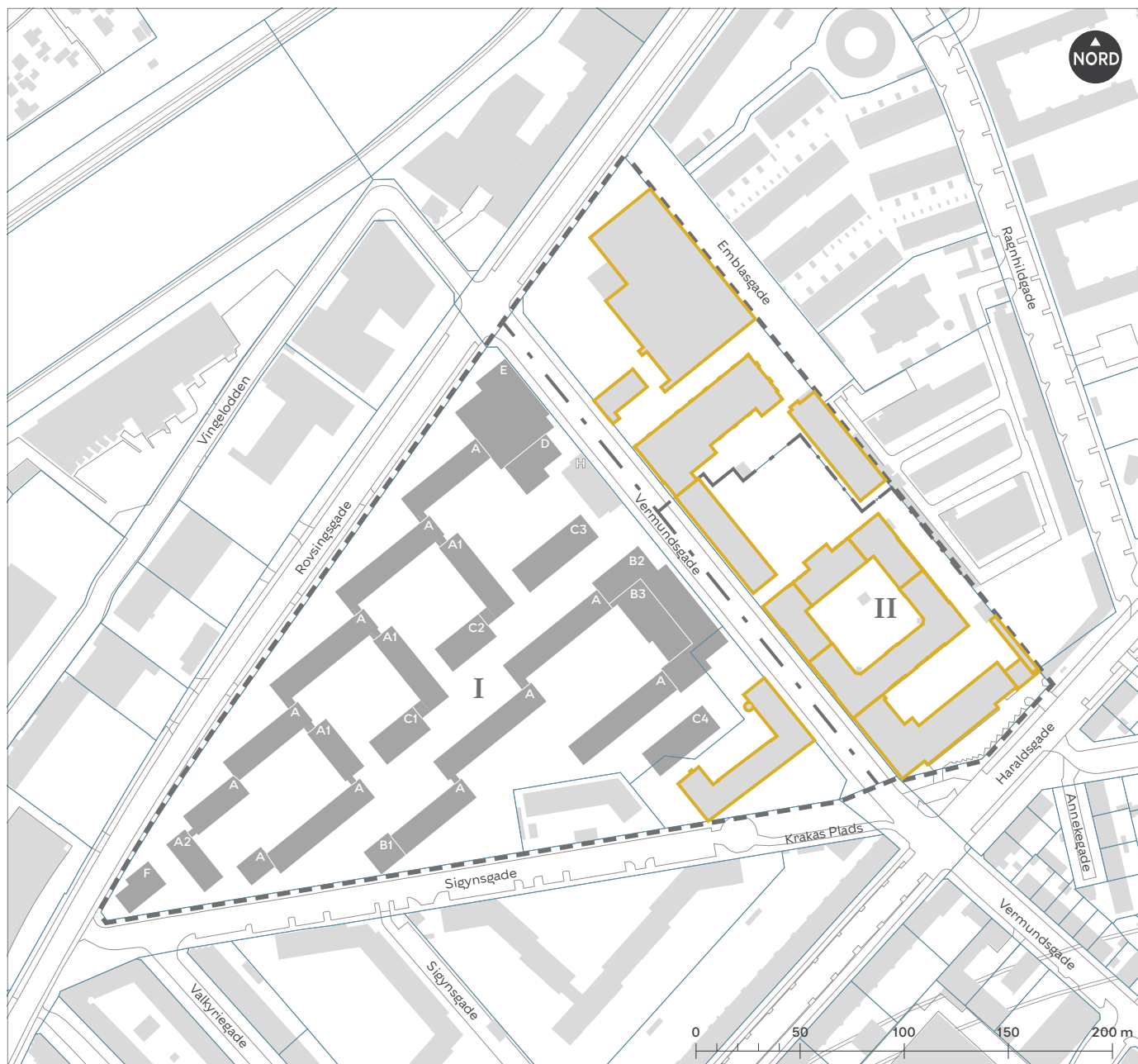
## Tegning 5b • Porte



- Port a
- Port b
- Port c
- Port d
- Port e

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- G-H Bygningsbetegnelse
- A-F Byggefelt

## Tegning 5c • Bevaringsværdige bygninger



 Bevaringsværdig bygning

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- . - Grænse mellem delområder

I-III Delområde

— Matrikelskel

 Eksisterende bygning

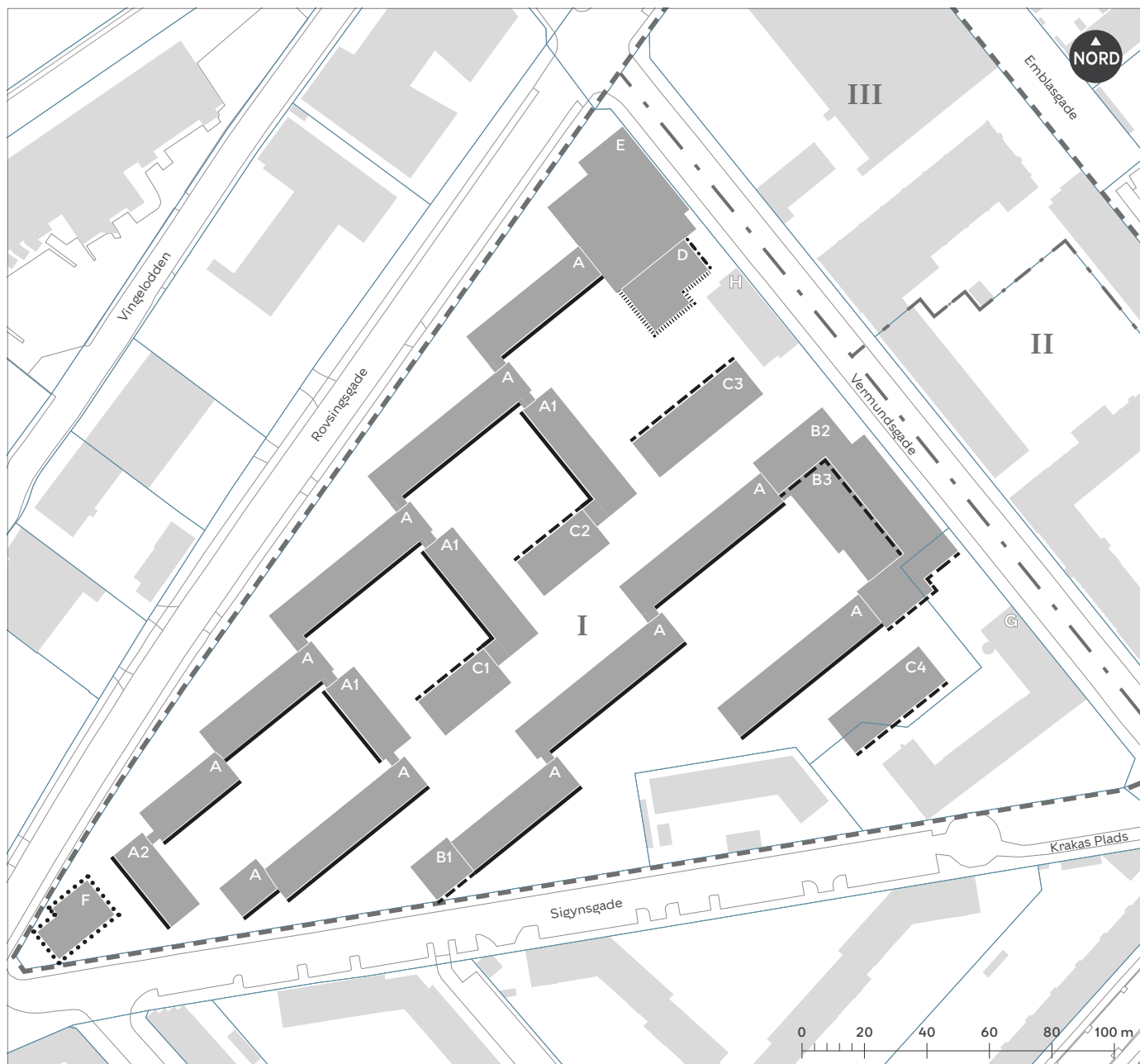
G-H Bygningsbetegnelse

 A-F Byggefelt

## Tegning 6a • Bebyggelsens ydre fremtræden



## Tegning 6b • Altaner



- Altan a
- Altan b
- ..... Altan c
- - - - - Altan d
- Altan e

- - - - Lokalplanområdets afgrænsning
- · - - Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- G-H Bygningsbetegnelse
- A-F Byggefelt

# Tegning 7a · Byrum



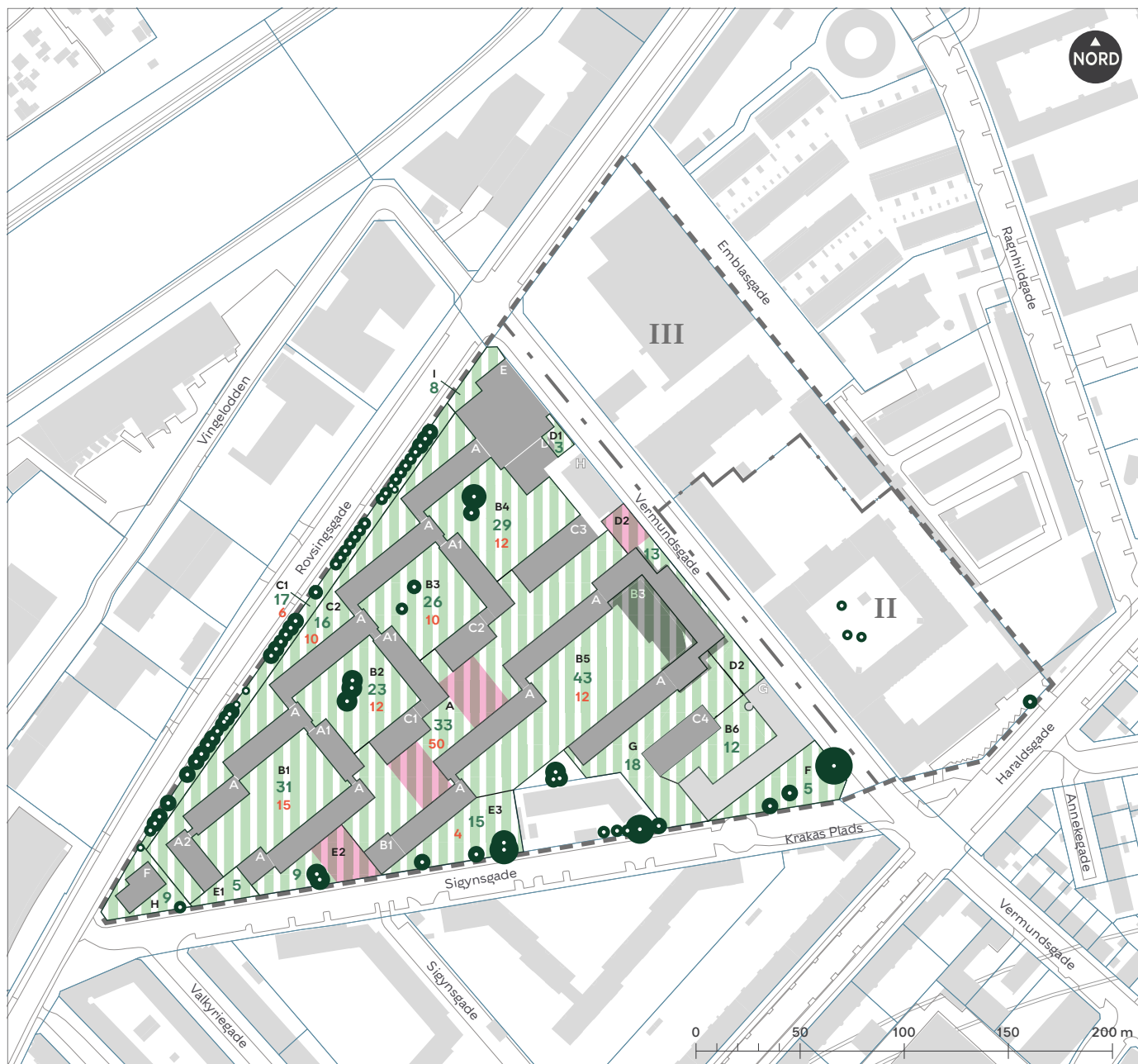
- |                                                                             |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">A-I</span> Byrum        | --- Lokalplanområdets afgrænsning |
| - - - Zone for særlig befæstelse                                            | - . - Grænse mellem delområder    |
| <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;"> </span> Zone for trappe | <b>I-III</b> Delområde            |
| - - - Hegn                                                                  | — Matrikelskel                    |
| - - - Stiforbindelse                                                        | ■ Eksisterende bygning            |
| - - - Færdselsareal                                                         | G-H Bygningsbetegnelse            |
|                                                                             | ■ A-F Byggefelt                   |

## Tegning 7b • Kantzoner



|                                                      |                                                      |                                                                                   |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="color: blue;">—</span> Kantzone a       | <span style="color: darkblue;">—</span> Kantzone f   | <span style="color: gray;">- - -</span> Lokalplanområdets afgrænsning             |
| <span style="color: lightblue;">—</span> Kantzone b  | <span style="color: red;">—</span> Kantzone g        | <span style="color: gray;">. . .</span> Grænse mellem delområder                  |
| <span style="color: green;">—</span> Kantzone c      | <span style="color: pink;">—</span> Kantzone h       | <b>I-III</b> Delområde                                                            |
| <span style="color: yellow;">—</span> Kantzone d     | <span style="color: purple;">—</span> Kantzone i     | <span style="color: lightblue;">—</span> Matrikelskel                             |
| <span style="color: lightgreen;">—</span> Kantzone e | <span style="color: darkpurple;">—</span> Kantzone j | <span style="background-color: gray; color: black;"> </span> Eksisterende bygning |
|                                                      |                                                      | <span style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">G-H</span> Bygningsbetegnelse |
|                                                      |                                                      | <span style="background-color: gray; color: black;">A-F</span> Byggefelt          |

# Tegning 7c • Beplantning



A-I Beplantningszonebetegnelse

 Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer

 Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal buske

 Zone for større træ, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer

 Bevaringsværdigt træ

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Grænse mellem delområder

I-III Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

G-H Bygningsbetegnelse

A-F Byggefelt

## Tegning 8 • Støjskærm



Zone til støjskærm

--- Lokalplanområdets afgrænsning

- - - Grænse mellem delområder

**I-III** Delområde

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

G-H Bygningsbetegnelse

A-F Byggefelt

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigts 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.

## **Mindretalsudtalelser**

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Vermundsgade.

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. 19.00-21.00

Mødet afholdes [sted og adresse].

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