# KOMMUNEHOSPITALET II

## FORSLAG TIL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

**Borgerrepræsentationen har den 20. august 2026 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kommunehospitalet II og kommuneplantillæg.**

**Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.**

**Offentlig høringsperiode fra den 26. august 2026 til den 28. oktober 2026.**

KØBENHAVNS KOMMUNE

# Indhold


## Redegørelse 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 4
Lokalplanen og kommuneplantillæggets indhold ... 8
Miljøforhold ... 19
Beskyttelseslinjer ... 19
Fredninger ... 20
Bevaringsværdige bygninger ... 22
Skyggediagrammer ... 26

**Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ... 27**

Overordnet planlægning ... 27
Kommuneplan 2024 ... 27
Lokalplaner i kvarteret ... 28
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 28
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 28
Spildevandsplan ... 29
Vandforsyningsplan ... 29
Varmeplanlægning ... 30

**Tilladelser efter anden lovgivning ... 31**

Affald ... 31
Jord- og grundvandsforurening ... 31
Museumsloven ... 32
Lov om bygningsfredning ... 32
Rottesikring ... 32
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 32
Tilladelser i henhold til anden lovgivning ... 33

## Bestemmelser 34

§ 1. Formål ... 34
§ 2. Område ... 34
§ 3. Anvendelse ... 34
§ 4. Veje ... 37
§ 5. Bil- og cykelparkering ... 38
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 39
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 41
§ 8. Ubebyggede arealer ... 45
§ 9. Støj og anden forurening ... 54
§ 10. Matrikulære forhold ... 55
§ 11. Særlige fællesanlæg ... 55
§ 12. Retsvirkninger ... 56
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ... 56
Kommentarer af generel karakter ... 56

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 57
Tegning 2a · Anvendelse i parterreetage ... 58
Tegning 2b · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ... 59
Tegning 2c · Anvendelse 2. etage ... 60
Tegning 2d · Anvendelse 3. etage og op ... 61
Tegning 3a · Veje ... 62
Tegning 4 · Bil- og cykelparkering ... 63
Tegning 5a · Bevaringsværdige bygninger ... 64
Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering ... 65
Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden ... 66
Tegning 7 · Terrænregulering ... 67
Tegning 8a · Byrum ... 68
Tegning 8b · Kantzoner ... 69
Tegning 8c · Beplantning ... 70
Tegning 8d · Bevaringsværdige træer ... 71

**Forslag til kommuneplantillæg ... 72**

**Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ... 74**

**Praktiske oplysninger ... Bagsiden**


*Forsidefoto: @geodanmark, 2024.*
*Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.*

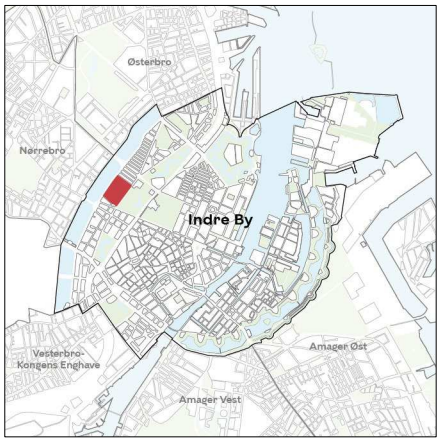
# Redegørelse

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

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Da det Samfundsvidenskabelige Fakultet, Københavns Universitet, som i dag er den primære bruger af Kommunehospitalet, forventes at fraflytte i løbet af en årrække, ønsker ejeren af Kommunehospitalet at udvikle området med flere boliger, bl.a. i mindre nybyggeri. Det ønskes også, at der kan være serviceerhverv, butikker, hotel, værksteder, caféer, restauranter m.v. Det vurderes ikke realistisk at erstatte universitetet med undervisningsanvendelser i et tilsvarende omfang. Der vil fortsat være mulighed for bl.a. uddannelse og fritidshjem. Der ønskes også en bedre sammenhæng med de tilstødende bykvarterer og en opgradering af stedets by- og haverum.

Udviklingsønskerne forudsætter lokalplan, da flere af de ønskede anvendelser samt ønsker til nybyggeri ikke er i overensstemmelse med den gældende lokalplan 349 Kommunehospitalet med tillæg 1, der fastlægger ejendommen til bl.a. større undervisnings- og forskningsinstitutioner, kollektive anlæg og institutioner og boliger. Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2024 for at give mulighed for at etablere butikker, der skal være med til at fremme bylivet. For at tage hensyn til de historiske haver giver kommuneplantillægget desuden mulighed for en mindre reduktion af parkeringsdækningen.




*Områdets placering i bydelen.*

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Kommunehospitalet er afgrænset af Øster Farimagsgade, Sankt Andreas Kirke, Bartholinsgade, Øster Søgade og Gammeltoftsgade. Mod syd og nord er lokalplanområdet omgivet af kvarterer med 5- og 6-etagers boligkarreer, der i Kommuneplan 2024 er udpegede som byarkitektoniske helheder. Mod vest ligger den fredede Sortedams Sø og mod øst Botanisk Have, der er en del af Kulturmiljøet 1.3 Fæstningsringen.

Lokalplanområdet, matr. 033 Nørrevold Kvarter, har et samlet grundareal på ca. 70.830 $m^2$ og et samlet etageareal på ca. 71.500 $m^2$, svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 101.

Kommunehospitalet fungerede som hospital frem til 1999. Københavns Universitets City Campus har siden 2002 anvendt den største del af området til Center for Sundhed og Samfund. En mindre del anvendes blandt andet til lægepraksisser og kontorfællesskab. Der er også to boliger samt 33 kollegieværelser for udenlandske studerende. I 2006 blev opført en 2-etages bebyggelse med auditorium for Københavns Universitet. I 2013 blev opført en bygning langs Gammeltoftsgade til børneinstitution og auditorier til Københavns Universitet.

Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2024

Byarkitektonisk helhed udpeget i Kommuneplan 2024

Lokalplanområdets afgrænsning

*Byarkitektonisk helhed samt kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2024.*

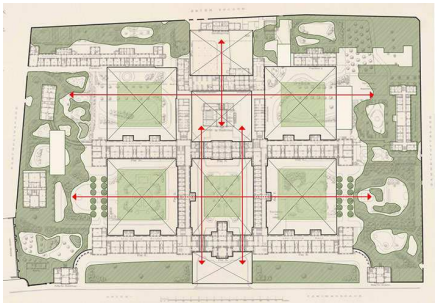
### Egenart

Kommunehospitalet ligger som en grøn enklave og har store kulturelle og arkitektoniske værdier. De fleste bygninger er fredede eller bevaringsværdige. Området er særdeles velbevaret og udgør samlet set et unikt kulturmiljø, selvom det ikke formelt er udpeget som kulturmiljø i Kommuneplan 2024.

Kommunehospitalet er oprindeligt bygget i 1859-1863 som reaktion på koleraepidemien, hvor hospitalskapaciteten inden for voldene var alt for lille. Det nye hospital blev opført uden for byen, med fokus på lys og luft og flere grønne områder til patienterne. Hovedanlæggets symmetriske grundplan er formet som et stort 'H'. Facaden ved Øster Farimagsgade er flankeret af to villaer, der er forbundne med buede arkader. Til hospitalet blev der også opført en række sekundære funktioner i periferien. Hospitalet er opført i græsk-byzantinsk stil med kobberkuppel, rundbuede vinduer, gult murværk med røde bånd samt skifertag. Anlægget er senere ombygget og er løbende blevet udbygget over årene med nye patientafsnit og med sekundære funktioner til driften samt boliger til læger og sygeplejersker. Nye bygninger er placeret som fritliggende bygninger og overvejende lavere og med færre variationer i facaderne, så det oprindelige bygningshierarki, hvor det H-formede anlæg med hovedindgang fra Øster Farimagsgade, fremstår som det vigtigste. Bygningerne er tilpasset i materialer og facadernes komposition, så det samlede anlæg overvejende fremstår helstøbt og harmonisk.

*BYRUM*

Hospitalets forplads, ved hovedindgangen mod Øster Farimagsgade, fremstår åben og inviterende. Bagved ligger en række veldefinerede haverum gemt bag det næsten omsluttende plankeværk og mure, der markerer områdets grænse mod omgivelserne. Oprindelig var der kun offentlig adgang til området gennem de to brede portåbninger. Senere fik en række sekundære bygninger deres egen indgang fra Øster Søgade, og med tiden er flere adgange tilføjet. Haverummene er en del af den oprindelige planidé og en vigtig del af anlægget. Tanken bag hospitalet var, at naturen havde en helende kraft og hospitalets haver, som såvel patienter som ansatte kunne færdes i og se på, indgik i helingsprincippet for hospitalet. Bygninger og haverum var tænkt som et samlet hele. Haverne har været udformet med inspiration fra barokkens haver med havepavilloner og præget af geometri, akser og spejling og med karakterfulde, store træbeplantninger i lige rækker, der stadig er at finde flere steder. I periferien har mindre haverum med et blødere formsprog præget landskabet, hvilket stadig opleves i de mindre haverum, der danner små oaser mod f.eks. Bartholinsgade. Disse haver giver ikke



*Bygninger og haverum var planlagt som en samlet helhed, hvor de centrale haver for patienterne havde en geometrisk opbygning. I periferien var der haverum med et blødere formsprog. Illustration: DETBLÅ.*

*I det oprindelige Kommunehospital var bygningsarkitekturen tænkt sammen med grønne områder, dagslys, frisk luft og natur. De geometriske haver ligger centralt i anlægget og de landskabelige haver i periferien. Illustreret Tidende, 1863.*

*Kvindehaven har grønne plæner, buske, træer og facadebeplantning. En centreret plads er forsvundet og havens originale geometriske linjer er svære at genkende.*

alene de indre rum karakter, men udgør også et karakteristisk træk for området. Haverummene udtrykker dermed ikke blot arkitektoniske, men også væsentlige kulturhistoriske værdier.

Fra 1969 gennemgik anlægget en markant transformation med stigende behov for parkering og nye bebyggelser. De grønne anlæg blev mere funktionsprægede med færre store træer, klippede plæner, flere befæstede arealer og retlinede stisystemer. Mod Gammeltoftsgade er der en midlertidig pavillonbebyggelse til ukrainske flygtninge. De centrale haver omkring hovedanlægget er forholdsvis velbevarede med en overordnet disponering af et symmetrisk haveanlæg og en klar spejlingsakse er bibeholdt trods modificeringer af landskabet i forskellige grader. De oprindelige tanker om en befæstet kantzone, en indre grøn plæne, et sænket terrænplateau, begrønnede facader og træbeplantning er bevaret. I periferien er det sværere at finde velbevarede haverum, og kun få landskabselementer står tilbage i deres originale form. De mest velbevarede haverum i periferien findes omkring bygning 9, 24 og 26. Disse haverum har mere havepræg og privat karakter og var oprindeligt tilknyttet bygninger med boliger til hospitalets ansatte.

Udover de overordnede træk er det ligeledes muligt at finde spor fra det oprindelige anlæg i den mindre skala. Her kan nævnes den omkringliggende bord af brosten, som løber langs soklen på mange af bygningerne. Brostensborden vidner om anlæggets oprindelige materialitet, der formentlig har bestået af klassiske københavnermaterialer fra midten af det 19. århundrede i form af nordiske granitelementer som brosten samt grus.

*Bynatur*
Bynaturen ved Kommunehospitalet er karakteriseret ved parklignende grønne områder med store træer, slåede plæner, kultiverede bede, klippede hække og grønne facader beklædt med rådhusvin. Enkelte steder er beplantningerne tætte og kraftigt rumskabende. Der er fundet i alt 187 arter af urter, stauder, træer og buske. De tætte beplantninger og de store hjemmehørende buske og træer udgør særlige positive bynaturhabitater. Dertil har der historisk set været facadebeplantning med rådhusvin primært omkring facaderne i de tre centrale haverum, Centralgården, Kvindehaven og Mandehaven. Facadebeplantningen har været skarpt beskåret og har været en del af havernes landskabelige udtryk. Bygninger og haverum er en del af et samlet værk, der ikke kan adskilles.

## Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af den regionale vej Øster Søgade, fordelingsvejen Øster Farimagsgade og de to mindre veje, Gammeltoftsgade og Bartholinsgade. Der er cykelstier langs med Øster Søgade og Øster Farimagsgade.

Øster Søgade er en vigtig trafikåre i København og håndterer en stor mængde trafik. Øster Farimagsgade afvikler mindre biltrafik end Øster Søgade, men er stadig en vigtig passage for Østerbro. Trafikken på Bartholinsgade og Gammeltoftsgade består mest af ærindekørsel af områdets beboere og renovationskørsel. Langs gaderne er der både længdeparkering, skråparkering og vinkelret parkering. Begge gader har en høj belægningsgrad af deres parkeringspladser hele døgnet.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 14 fra Øster Farimagsgade.

Området ligger ca. 750 m fra Nørreport station, hvorfra metro, S-tog og regionaltog kører. Området er derved stationsnært beliggende.

Der er i alt registreret 188 parkeringspladser til biler inden for lokalplanområdet i dag. Derudover er 29 parkeringspladser midlertidigt nedlagt i et haverum ved Gammeltoftsgade. Det skyldes etableringen af pavillonboliger til ukrainske flygtninge i haverummet.

## Almene boliger

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede boligareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m$^2$.

*Øster Søgade, som ses her med Sortedams Sø i baggrunden, er en vigtig trafikåre i København og håndterer en stor mængde trafik. Området er hegnet med plankeværk og mure, der er fredede.*

*Hovedadgangen til hospitalsområdet sker fra den store forplads ved Øster Farimagsgade. I den fremskudte midterbygning er der kirke, og der var også oprindeligt operationsstuer. På hver side af midterbygningen er der adgang til området gennem de to symmetrisk placerede porte.*

*I gårdrummet ved Gammeltoftsgade ønskes en længebygning i fire etager. Arealet bliver i dag brugt som midlertidige boliger for ukrainske flygtninge.*

*Vaskeriet, bygning 16, ønskes omdannet til hotellejligheder for at skabe mere byliv i området.*

*Laboratoriebygningen, bygning 23 blev bygget i 1965. Den ønskes påbygget med 1 etage og 1 tagetage. Hele bygningen skal anvendes til boliger for at skabe mere byliv i området.*

*I 2012 opførtes nybyggeri, bygning 35, langs Gammeltoftsgade til bl.a. børnehave og auditorier til Københavns Universitet.*

*Christian Hansen Laboratoriet, bygning 34, blev bygget i 2006 som auditoriebygning til Københavns Universitet. Glasfacaderne spejler eksisterende byggeri.*

## Lokalplanen og kommuneplantillæggets indhold

### Indledning

Lokalplanforslaget muliggør en bredere anvendelse af eksisterede bygninger på Kommunehospitalet. Formålet er at skabe et levende og mangfoldigt lokalområde, hvor et varieret erhvervsliv kan trives og samtidig invitere indenfor i et unikt kulturelt og historisk område.

Flere boliger i nybyggeri kan også medvirke til at skabe mere byliv i området og skabe en bredere sammensætning af brugere og besøgende. Af fredningshensyn er det overvejende ikke muligt at indrette boliger i de fredede bygninger. Haverum opgraderes med respekt for områdets historiske karakter i sammenhæng med de omkringliggende ejendomme, og parkeringsnormen er fastlagt under hensyn til de historiske haver.

### Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger, herunder boliger til socialt udsatte (skæve boliger), og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, som naturligt kan indpasses i området. Der kan også være forsynings- og miljømæssige servicefunktioner.

Endvidere kan der indrettes institutioner, grundskole og kulturelle formål herunder kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud, og uddannelsesinstitutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundhedsmæssige servicefunktioner.

Parterreetagen og stueetagen (1. etage) skal delvist anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Der er krav om, at private ustøttede ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Disse boliger kan desuden anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunen.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

*Visualisering, der viser et eksempel på placering af anvendelserne, så der skabes en blandet bydel med boliger, butikker, erhverv, værksteder, restauranter og kulturliv i henhold til visionen for området. Illustration: Jeudan.*

## Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der kan placeres 1.800 m² butiksareal i eksisterende byggeri indenfor et lokalcenter. Den enkelte dagligvare- eller udvalgsvarebutik må ikke overstige 300 m². Der vil ske en mindre forøgelse af trafik til området som følge af nye anvendelser generelt. Heraf vil der ske en mindre forøgelse af tung trafik til butikkerne. Varelevering og afhentning af erhvervsaffald vil fortrinsvis ske fra byrum B (Forpladsen) ved Øster Farimagsgade og fra Østersøgade inde i området ved byrum J (Maskingården) og som i dag fra Gammeltoftsgade og Bartholinsgade, hvorfor der ikke forventes øgede støjgener ift. boligbebyggelser i nærområdet i forbindelse med håndtering af affald. Det nye butiksareal forventes at skabe en positiv påvirkning af bymiljøet med øget byliv og tilgængelighed til nye butikker i nærmiljøet uagtet, at der også kan være mindre trafikale gener. Da butiksarealet er indpasset i eksisterende bystruktur og varelevering afvikles på egen matrikel vurderes butiksarealet kun at påvirke bymiljøet i mindre grad, herunder eksisterende byggeri i området, friarealer og trafikale forhold.

## Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje. De nye boliger i området og forøgelsen af erhvervsarealerne vil resultere i mere trafik i spidstimerne om morgenen og om eftermiddagen. Trafikken vil derfor blive fordelt anderledes på døgnet, end den gør under de eksisterende forhold.

Der vil komme mindre cykeltrafik i kvarteret på de omkringliggende veje, og særligt Bartholinsgade og Gammeltoftsgade forventes at få færre cyklister. Dette skyldes primært anvendelsesændringen fra universitet til erhverv. Der muliggøres butikker og forventes flere publikumsorienterede anvendelser i området. Derfor forventes en større andel af de totale cyklister at ankomme fra forpladsen. Der ændres ikke på antal eller placering af overkørsler og adgang til området. I lokalplanområdet skal der være veje, der kan afvikle den lokale trafik. Vejene er placeret, så biltrafikken afvikles i periferien mod Bartholinsgade, Øster Søgade og Gammeltoftsgade, se tegning 3a.

Renovationsafhentning skal foregå både internt samt fra Gammeltoftsgade. Adgang for renovationskøretøjer til området sker fra overkørslerne i de nordlige ender af både Gammeltoftsgade og Bartholinsgade. I Bartholinsgade skal der nedlægges cirka 2 parkeringspladser for at skabe bedre adgang ved overkørslen. Endvidere skal der nedlægges cirka 2 parkeringspladser i Gammeltoftsgade for at skabe en holdeplads til renovationsbilen, så der skabes bedre trafikafvikling i gaden. Varelevering vil som i dag foregå internt i området. Der vil primært være adgang for tunge køretøjer fra Øster Farimagsgade, som har adgang til forpladsen, samt fra Øster Søgade, se tegning 3a.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

## Bil- og cykelparkering

Bilparkeringen er for hele området fastsat efter et kommuneplanstillæg af hensyn til at bevare og genskabe områdets historiske haveanlæg. Haveanlægget med de geometriske haver og de omkringliggende mere slyngede haveforløb er en integreret del af forståelsen og oplevelsen af det samlede anlæg, som beskrevet i afsnittet 'Egenart' side 4 og afsnittet 'Byrum' side 10. Der er i dag ca. 16.000 ture ind og ud af området dagligt. Antallet af ture forventes at stige til 17.000 ture dagligt. I fremtiden vil der være 180 parkeringspladser i området, en lille reduktion fra de eksisterende 188 pladser. Det forventes, at der kan være dobbeltudnyttelse af parkeringspladser mellem erhverv og boliger. En servitut om, at Københavns Kommune kan kræve anlæg af 30 parkeringspladser, forventes ophævet.

Der vil være adgang til afsætning, handicapparkering, renovation og varelevering.

Der vil være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være i størrelsesordenen af 180 bilparkeringspladser og ca. 2.300 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udviklet.

For at reducere antallet af skure på terræn fastsættes kravet til overdækning til 35 % for at fremme biofaktoren, reducere $CO_2$-udledningen og under hensyn til det historiske haveanlæg. Der stilles normalt krav om 50% overdækning. 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.

Så vidt muligt placeres cykelparkering i periferien af lokalplanområdet af hensyn til at bevare områdets historiske haverum og hierarki med de mere centralt placerede formelle, rekreative patienthaver og de mere uformelle haver i periferien, hvor der historisk set har været adgang for sevicekørsel og personalehaver.

Det fremgår af bestemmelserne om bil- og cykelparkering.

## Bebyggelsens placering og udformning

Der muliggøres tre mindre bygninger – en længebygning, en hjørnebygning og en påbygning på i alt ca. 3.700 m² som svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 106. Nybyggeri og påbygning tilføjer nye strukturer, der indpasser sig i områdets bebyggelsesstruktur med nybyggeri i 3-4 etager. Højdemæssigt underlægger nybyggeriet sig i det historiske bygningshierarki med det oprindelige hovedanlæg som det højeste, og hvor bygningerne i periferien er lavere.

Nybyggeri er i udformning tilpasset Kommunehospitalets egenart med facader i gule mursten, granitsokler og sadeltage i skifer. Facader har vinduer, der er tilpasset i størrelse og rytme i forhold til eksisterede bygninger. Karakteristiske elementer og karaktertræk som vandrette bånd i røde mursten, flade vinduesbuer og grønmalede sprossevinduer vil i varierende grad være en del af tilpasningen og indgå i ny bebyggelse. Det er en forudsætning for nybyggeri i byggefelt B (bygning 25+), som vist på tegning 5b, som sammenbygges med den fredede bygning 25, som vist på tegning 5a, ved Gammeltoftsgade/Øster Søgade, at Slots- og Kulturstyrelsen kan godkende denne, da Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed ift. fredede bygninger.Endvidere muliggøres mindre bygninger/pavilloner til cykelparkering og affaldshåndtering herunder nedgravede affaldsløsninger mv. Mindre bygninger skal være i træ og skal have tage med lav hældning. Indkast til nedgravede affaldsløsninger kan være i metal.

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

## Byrum

Med lokalplanen fastholdes området som en grøn enklave, og byrummenes udformning tager udgangspunkt i Christian Hansens tanke om et samlet haveanlæg for Kommunehospitalet. De historiske haverum ønskes reetableret i en nyfortolkning, der kan genoprette samspillet mellem bygninger, terrænskråninger, træer og plæner. Planen tager dermed afsæt i den oprindelige planidé om et parklignende anlæg med både kultiverede haver og mere åbne, grønne strøg imellem bygningerne med mulighed for varierende brug, hvorved frednings- og bevaringsværdier understøttes.

Haveanlægget består af seks centrale offentlige geometriske haver og mindre landskabelige haverum i periferien. Der fastlægges i alt 14 byrum (byrum A-N) i lokalplanen. Området tilføjes nye åbninger, stiforbindelser og en gennemgående bearbejdning af det eksisterende landskab. Med lokalplanen foreslås en tilbageførelse til de geometriske havers oprindelige stringente formsprog med en genopretning af landskabets skråninger, terrænplateauer og cirkulærer pladser med stiforløb. I periferien muliggøres en genetablering af flere af de mindre haverum, som ellers blev nedlagt tilbage i 1960'erne. Antallet af parkeringspladser i området reduceres i forhold til kommuneplanens normer for at bibeholde og udvikle

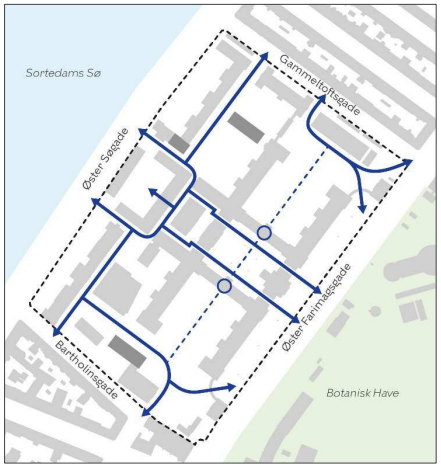
*I byrum A og B (Forpladsens sidefløje) genetableres belægning med granit langs facaden og med cykelparkering. Der tilføjes enkelte træer i de eksisterende grønne plæner, som bevares. Illustrationen er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*

*Der muliggøres en længebygning (bygning 36, en hjørnebygning (bygning 25+) og en påbygning på bygning 23 til boliger. Illustration: Jeudan.*

periferiens grønne haverum i overensstemmelse med anlæggets oprindelige engelske landskabs stil. De landskabelige haver kommer til at bestå af bede, træer og plads til både ophold og leg. Hele haveanlægget bindes sammen af stiforløb og passager igennem porte og indgange, som sikrer tilgængelighed og fysisk forbindelse på tværs af byrummene. De befæstede arealer i byrummene tager udgangspunkt i de oprindelige materialer som natursten i form af granit, grus i haverne, og asfalt, både som sort asfalt på vejarealer og som OB-asfalt (asfalt med stentilslag), i de perifere haverum.

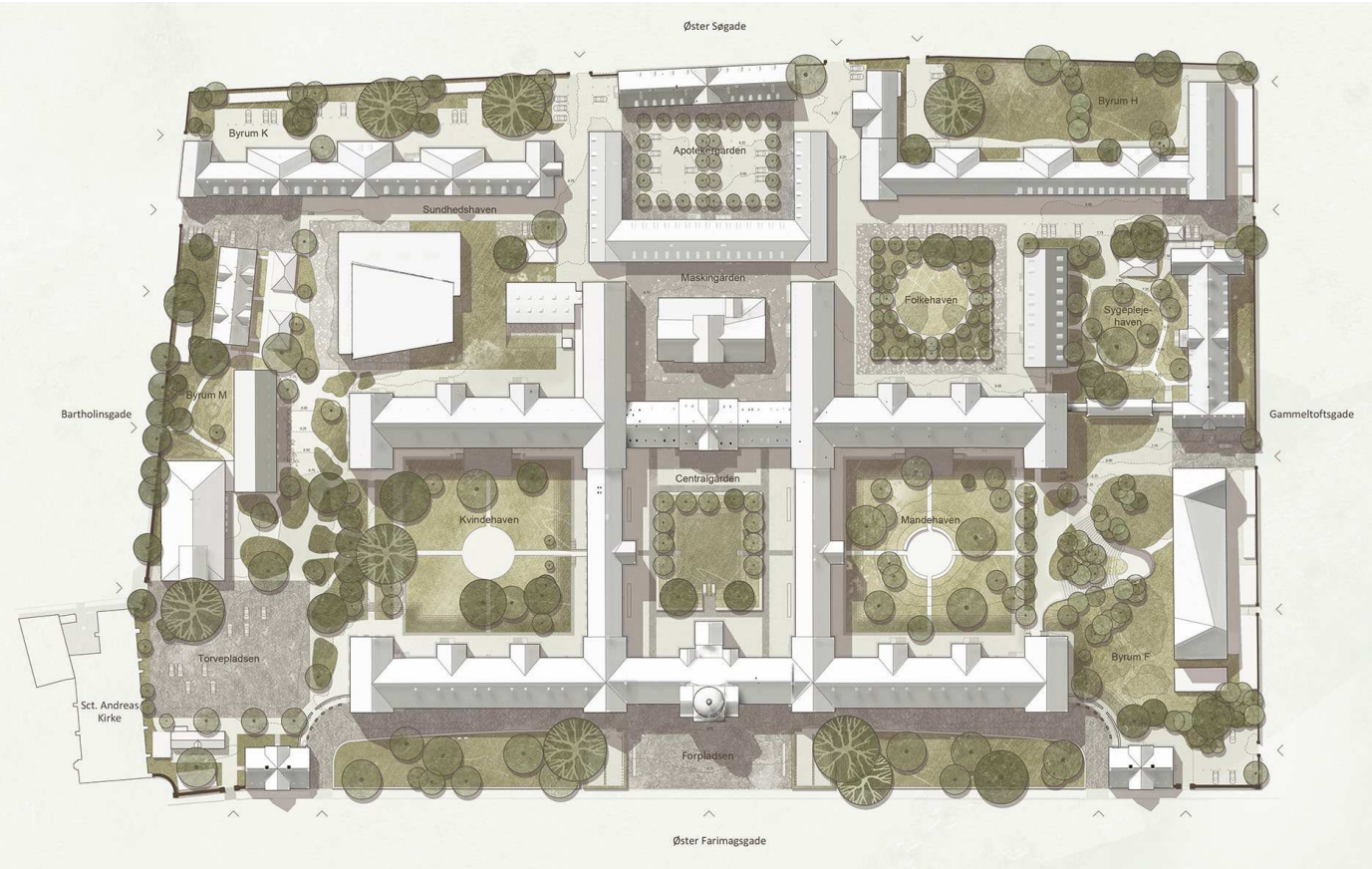
*Byrum A og B (Forpladsen)*
Forpladsen fastholdes som en befæstet ankomstplads til anlægget med to store grønne bede på hver side af ankomstpladsen og med store træer. Der placeres bænke på forpladsen, som inviterer besøgende og forbipasserende til at tage ophold. Der fastholdes eksisterende cykelparkering på forpladsen omkranset af hække. Der gives mulighed for placering af nedgravede affaldsløsninger på hver side af de grønne plæner ind mod bygningsfacaden. En mindre del af området ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, som er fastlagt omkring Botanisk Have og Rosenborg Slot, hvorfor der kræves dispensation til mindre ændringer i belægninger og terræn inden for beskyttelseslinjen.

*Byrum C (Centralgården)*
I Centralgården fastholdes det hævede grønne anlæg med en eksisterende bunker under. Der tilføjes flere træer, så rummet bliver mere grønt. Der fastlægges en siddeplint omkring det grønne anlæg. Centralgården kan blive et nyt lokalt mødested for områdets beboere, erhvervsdrivende og besøgende.




Potentielle fremtidige gennemgange
Fodgængere
Lokalplanområdets afgrænsning

*Diagram over primære stier for fodgængere.*




*Situationsplan i overensstemmelse med lokalplanen. Beplantning er vist, som den forventes efter 5-10 år. På planen vises også 32 træer, der forventes bevaret ved bygherres frivillige handling. Illustration: DETBLÅ.*

*Byrum D (Kvindehaven)*
Kvindehaven var oprindeligt tiltænkt som rekreativt haverum for de kvindelige patienter, som lå indlagt på Kvindeafdelingen i den vestlige del af hovedbygningen. Meget af havens oprindelige geometriske udtryk er i dag forsvundet, og derfor ønskes Kvindehaven genetableret med en cirkulær plads og stiforløb, og havens skrånende sider med træer og beplantning, som var en del af det oprindelige haveanlæg, reetableres. Der tilføjes en terrasse, som sikrer tilgængelig adgang fra hovedbygningen og mulighed for f.eks. udeservering. I Kvindehaven muliggøres en friluftsscene, der må placeres i en fastlagt zone så der kan afholdes arrangementer som f.eks. teater, koncerter og foredrag.

*Byrum E (Mandehaven)*
Mandehaven var, som Kvindehaven, oprindeligt et rekreativ haverum for hospitalets mandlige patienter, som lå indlagt på Mandeafdelingen i hovedbygningens østlige fløj. I Mandehaven fastholdes den oprindelige cirkulære plads i midten, og der tilføjes en siddeplint i kanten af pladsen. En del af haven er forsænket, som i Kvindehaven, og også her reetableres havens geometri med skrånende sider med beplantning og stiforløb. Byrummet opgraderes med træer.

*Byrum G1 (Folkehaven), byrum G2 (Sygeplejehaven) og byrum M*
Ved de nye boliger, genetableres to haverum (byrum G1 og G2), og et eksisterende haverum (byrum M) opgraderes med fokus på rekreativt ophold, leg og plads til hverdagens behov i samspil med anlæggets oprindelige udtryk i engelsk havelandskabelig stil. Haverummene indrettes, så der er områder med gode solforhold og områder med skygge til årets varme dage.

*Byrum J (Maskingården)*
Maskingården fastholdes som et byrum med belægning og uden beplantning, men belægningen opgraderes fra betonsten og asfalt til natursten. Byrummet bliver et nyt samlingssted for det nye erhvervs- og kulturliv på Kommunehospitalet med Maskinhuset som det centrale bygningsværk i midten.

*Byrum K (Haven ved Sundhedshuset)*
Ved Sundhedshuset (bygning 24) indrettes området, der er støjbelastet, med adgangsveje og parkeringspladser under hensyn til eksisterende træer. Området opgraderes med nye træer og bænke.

*Byrum N (Torvepladsen)*
Torvepladsen fastlægges som et befæstet areal til parkering i materialer som asfalt og natursten. Arealet vil også ved særlige lejligheder kunne anvendes til afholdelse af arrangementer som torvedage, loppemarkeder o. lign.

I de øvrige byrum F, H, I og L tilføjes beplantning, træer, mulighed for ophold med enten siddeplinte eller bænke og ny belægning i form af grus, asfalt eller granit.

*Kantzoner*
De befæstede arealer i kantzonerne tager udgangspunkt i den oprindelige udformning af borden omkring bygningerne (overgangen mellem fundament og haverum), som bestod af en brolagt stribe med tre rækker brosten i granit. Det var Christian Hansens tanke, at haverne og bygningerne skulle stå frit fra hinanden. Befæstede arealer i kantzoner kan udvides til opholdszoner med plads til udeservering.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

*I byrum D (Kvindehaven) genetableres en cirkulær plads og muliggøres en friluftsscene, der må placeres i en fastlagt zone. så der kan afholdes arrangementer, som f.eks. teater. Illustrationen er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*

*I byrum E (Mandehaven) tydeliggøres en cirkulær plads med siddeplint, så der kan tages ophold i haven. Illustrationen er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*

*I byrum J (Maskingården) etableres ny granitbelægning og mulighed for afholdelse af særlige arrangementer. Illustrationen er i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*

*Nye havepavilloner inspireret af de oprindelige pavilloner etableres til overdækket cykelparkering og renovation og placeres i haverum. Illustration: DETBLÅ.*

## Biodiversitet og bynatur

Inden for lokalplanområdet er der i alt 134 træer. Af disse lever 85 træer op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige, se tegning 8d. 80 af disse træer bevares. Ca. 60 % af de bevarede træer er hjemmehørende. 5 træer kan fældes for at realisere planerne, herunder:

2 træer for at muliggøre længebygning i byggefelt A.
2 træer for at muliggøre en kørevej til Sundhedshuset.
1 træ for at muliggøre 2 bilparkeringspladser ved en ankomstplads ved Gammeltoftsgade.

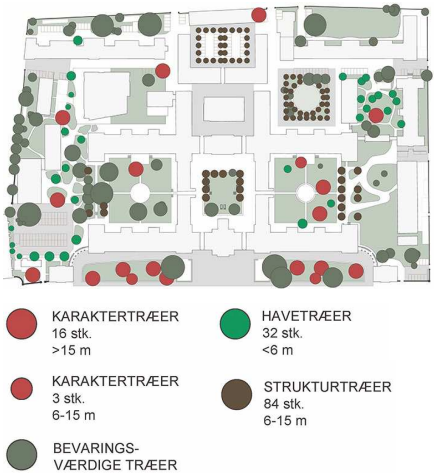
Herudover vil et større træ skulle fældes ved etablering af påbygning på bygning 23 aht. brandredning. Dette vil kræve dispensation ved etableringen.

Der stilles krav om plantning af 135 nye træer, facadebeplantning og bede. Det forventes efter 15 år, at eksisterende biofaktor på ca. 0,4 er ændret til ca. 0,44, og at eksisterende kronedække på ca. 13,6% er ændret til ca. 17,7%.

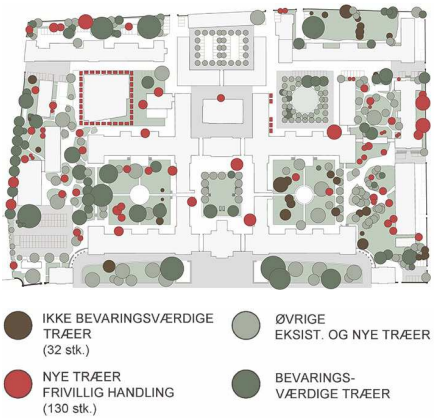
Bygherre har tilkendegivet ønske om at gennemføre en række frivillige handlinger herunder: At plante yderligere 130 nye træer; at bevare 32 træer udover de bevaringsværdige; at øge andelen af buske, beplantning og permeable belægninger; at etablere grønne tage på to bygninger. Det forventes efter 15 år, at biofaktoren er ændret fra ca. 0,44 til ca. 0,7, og at kronedækket er ændret fra ca. 17,7% til ca. 19,4 %.

Lokalplanen grænser op til Søerne og Øster Søgade, der er fredet samt § 3-beskyttet sø. Der er taget højde for dette ift. regnvandshåndtering, så der ikke sker en negativ påvirkning af naturområdet.

Fremtidigt kronedække og den grønne karakter afledes af bestemmelserne om ubebyggede arealer.




*Lokalplanen fastlægger, at 80 træer udpeges som bevaringsværdige, og at der skal plantes 135 nye træer. Der plantes større træer, som er rumdannende og karakterskabende og understøtter de oprindelige tanker om geometriske haverum. Der plantes mindre træer, som understøtter de landskabelige haver i periferien. Illustration: DETBLÅ.*




*41 træer lever ikke op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Bygherre forventer ved frivillig handling at bevare 32 af disse træer. Bygherre forventer også ved frivillig handling at plante yderligere 130 træer (rød markering). Illustration: DETBLÅ.*

*Visualisering, der viser et eksempel på indretning af byrum og med nybyggeri. Illustration: Klimadatastyrelsen og efterbearbejdning af DETBLÅ.*

*Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri til boliger i byggefelt A i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*

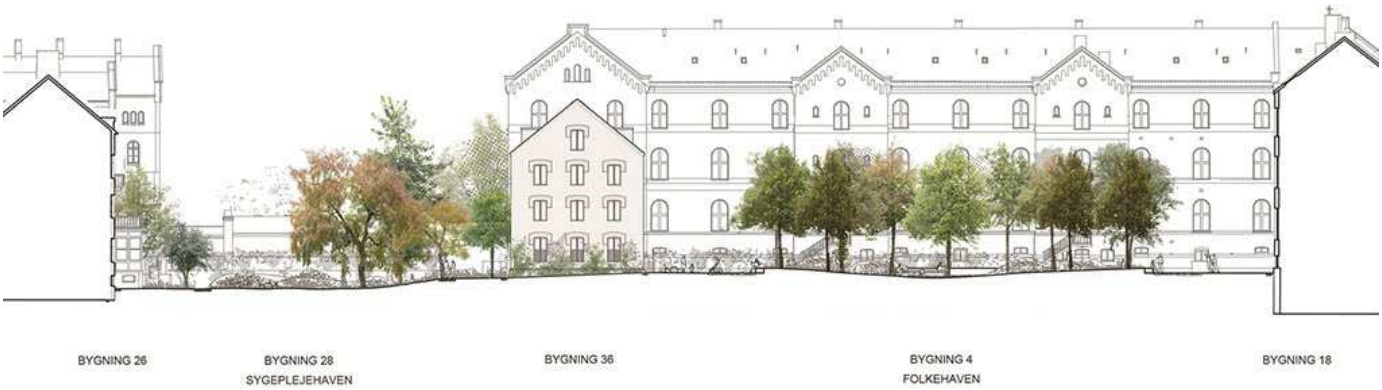
*Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt A til boliger i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*

*Visualisering, der viser et eksempel på ny påbygning til boliger i byggefelt C i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*

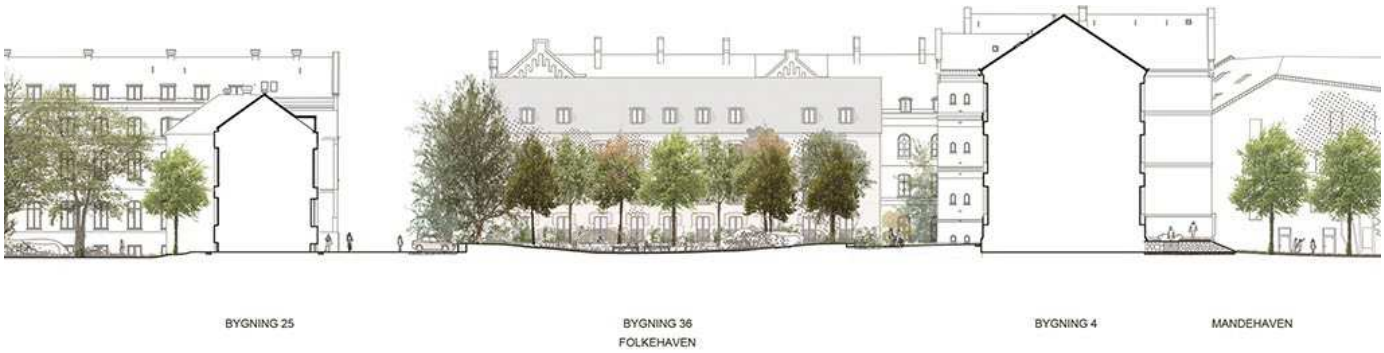
*Visualisering, der viser et eksempel på ny påbygning til boliger i byggefelt C i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DET BLÅ.*

*Visualisering, der viser et eksempel på hjørnebygning til boliger i byggefelt B (tv) og Folkehaven med længebygning til boliger i byggefelt A (th) i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*

*Snit AA, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt B (bygning 25+) i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*




*Snit BB, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt A (bygning 36) og begrønning med træer i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*




*Snit CC, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt A (bygning 36), og der viser Folkehaven mellem bygning 25 og bygning 4 i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: DETBLÅ.*

*Snit DD, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt C (bygning 23) i overensstemmelse med lokalplanen. Der muliggøres en påbygning i 1 etage og en tagetage. Illustration: DETBLÅ.*

*Snit EE, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefelt C (bygning 23) i overensstemmelse med lokalplanen. Der muliggøres en påbygning i 1 etage og en tagetage. Illustration: DETBLÅ.*

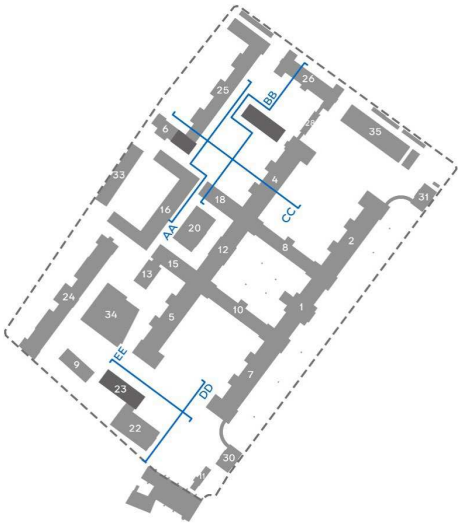
## Sikring mod ekstremregn

Bebyggelse skal sikres mod skader fra ekstremregn op til en 100-års regnhændelse. Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at regnvandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Hertil må risikoen for oversvømmelser fra ekstremregn ikke forværres for omgivelserne (herunder uden for lokalplanområdet) som en konsekvens af lokalplanens udførelse. Væsentlige strømningsveje ind i området må ikke afbrydes, hvis det kan medføre øget risiko for oversvømmelse uden for området.

Terrænet ligger overvejende mellem kote 7-9 DvR, hvor der er et fald i både nordlig og sydlig retning. Der er lokale steder, hvor terrænet enten er højere eller lavere, hvilket skyldes bebyggelsen. Området modtager kun overfladevand fra egen grund. Dvs. at der ikke strømmer vand ind fra de omkringliggende områder, som skal håndteres.

Befæstelsesgraden for projektområdet ligger på ca. 66 %, hvilket giver en afløbskoefficient på 0,66. Da den maksimale afløbskoefficient for området, som er fastlagt af Københavns Kommune, kan være på 0,84, vil det betyde, at der ikke befæstes mere end maksimalt tilladt, hvorfor hverdagsregn kan sendes uden forsinkelse til fællessystemet.




*Diagram, der viser placering af snit, som er vist på illustrationer ovenfor.*

Til håndtering af en 100-års regnhændelse på egen grund skal der for hele projektområdet etableres ca. 1.300 $m^3$ som nødvendigt volumen, der skal placeres strategisk indenfor projektområdet, så det passer i forhold til oplandsarealerne.

Afværgeforanstaltninger er udformet således, at regnvand som udgangspunkt håndteres på terræn og integreres i byrum, hvor de vil have en rekreativ værdi og bidrage til øget biodiversitet. Ved ekstremregn vil vandet løbe på overfladearealerne, hvor det vil blive opstuvet i lavninger. For at sikre bygningerne vil der blive etableret volumen under terrænet til enten forsinkelse eller nedsivning.

Det fastlægges at der skal være lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af overfladevand for ekstremregn. Lavninger og/eller faskiner skal samlet kunne rumme ca. 1.300 $m^3$ til forsinkelse af regnvand.

Det fremgår af bestemmelser om byrum, terrænregulering og regnvandshåndtering.

## Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47. Ekspropriation af fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, kan ske, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning. Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation. En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

## Kommuneplan 2024

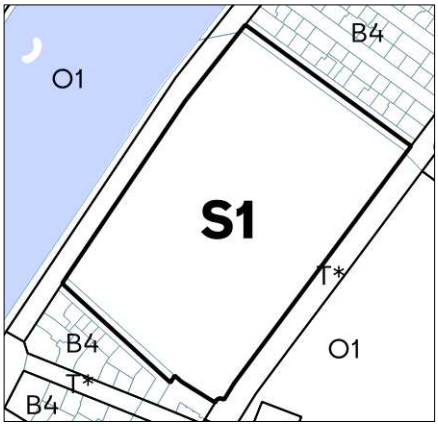
Området er fastlagt til serviceerhverv (S1), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses området. Der er ikke udlagt arealer til detailhandel i området. Indtil 50 % af etagearealet kan anvendes til boliger.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Der er fastlagt generelle krav til etablering af parkeringspladser ifm. nybyggeri eller ændret anvendelse af bebyggelse. Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse kan parkeringskravet dog fastsættes efter en konkret vurdering, herunder, at der ikke skal stilles krav om yderligere parkeringspladser til bebyggelsen.

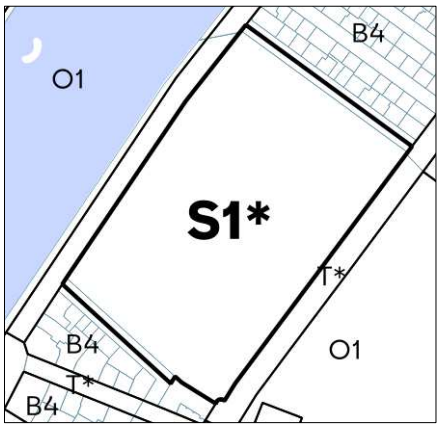
## Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget udlægger et lokalcenter, som vist på kort, med et maksimalt butiksareal på 1.800 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fastlægges til 300 m². Det skal skabe mulighed for mindre butikker bl.a. i tilknytning til værksteder og fremme ønsket om åbne området for flere besøgende.

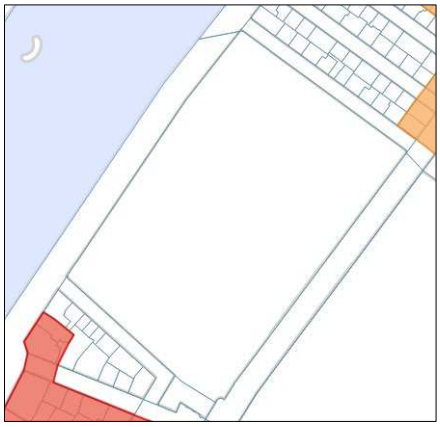
Kommuneplantillægget muliggør en mindre reduktion af parkeringsdækningen i området og fastlægger derfor en særlig bestemmelse om, at der skal være i størrelsesordenen 180 parkeringspladser i området. Det sker af hensyn til at bevare og genskabe områdets historiske haveanlæg. Haveanlægget med de geometriske haver og de omkringliggende mere slyngede haveforløb er en integreret del af forståelsen og oplevelsen af det samlede anlæg, som beskrevet i afsnittet 'Egenart' side 4 og afsnittet 'Byrum' side 10.



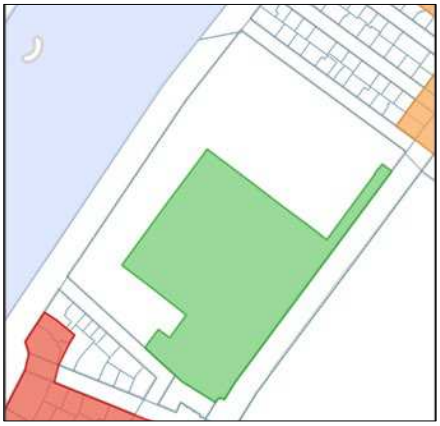

*Gældende rammer i Kommuneplan 2024.*




*Forslag til ændrede kommuneplanrammer.*



*Gældende detailhandelrammer i Kommuneplan 2024.*



*Forslag til ændrede detailhandelsrammer*

# Miljøforhold

## VVM

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

## Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

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

Der er lagt vægt på, at de ønskede anvendelsesændringer og ønsker til nybyggeri kun påvirker området i mindre/ ikke væsentlig grad. Der er tale om mindre byggeri, der indpasses i skala og udformning og tager hensyn til fredede og bevaringsværdige bygninger. Anvendelsesændringer medfører ikke væsentlige ændringer i trafikmønstre og parkering. Udearealer opgraderes med nye træer og beplantning og med nye forbindelser, som påvirker området positivt i mindre grad.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

## Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Øster Søgade og Øster Farimagsgade. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 73 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på $L_{den}$ 58 dB for boliger, hoteller, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler 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.

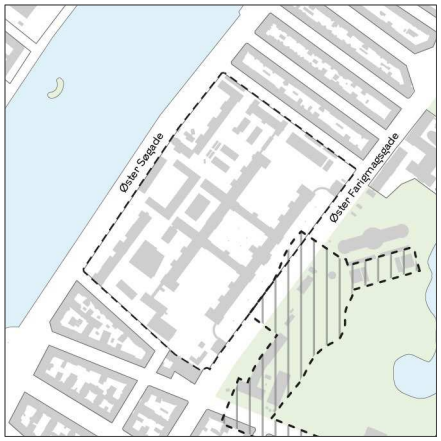
Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse/blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, så grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales,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

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

# Beskyttelseslinjer

## Beskyttelseslinje for fortidsmindet/Botaniskhave/Rosenborg Slot

En lille del af det samlede lokalplansområde er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen, som er fastlagt omkring Botanisk Have og Rosenborg Slot. Fortidsmindebeskyttelseslinjen dækker området over for nr. 5B ud mod Østre Farimagsgade. Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen må der ikke foretages ændringer af tilstanden, etableres hegn, placeres campingvogne eller lignende. Kommunen kan i helt særlige tilfælde gøre undtagelse fra bestemmelsen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2. Der er planer om mindre ændringer i belægninger og terræn inden for beskyttelseslinjen, hvorfor der forudsættes dispensation.




Fortidsmindebeskyttelseslinje

Lokalplanområdets afgrænsning

*En mindre del af forarealet langs Øster Farimagsgade ligger inden for beskyttelseslinjen for fortidsmindet/Botaniskhave/Rosenborg Slot.*

### Søbeskyttelseslinjen omkring Søerne

En del af lokalplanområdet ligger op til Øster Søgade, der er omfattet af søbeskyttelseslinjen ved Søerne. Planerne muliggør ikke ændringer inden for søbeskyttelseslinjen, hvorfor der ikke forudsættes dispensation.

Der planlægges for ny bebyggelse i en afstand på ca. 30 m og ca. 60 m fra søbeskyttelseslinjen. Endvidere planlægges for en påbygning i en afstand på ca. 85 m fra søbeskyttelseslinjen. Nybygninger og påbygning er i samme skala som eksisterende byggeri og ligger tilbagetrukket inde i planområdet og vurderes derfor ikke at påvirke Søerne.

Søbeskyttelseslinje

Lokalplanområdets afgrænsning

*Lokalplanområdet ligger op til søbeskyttelseslinjen for Søerne.*

## Fredninger

En række bygninger på ejendommen matr.nr. 33 Nørrevold Kvarter er fredede. En stor del af bygningskomplekset blev fredet i 1959. Fredningen blev i 2001 udvidet til at omfatte de fleste af de resterende bygninger samt omkransende plankeværk og mure i forbindelse med, at hospitalsfunktionen ophørte.

Mange af bygningerne er tegnet af arkitekten Christian Hansen, der tegnede det oprindelige hospitalsanlæg i 1857-59 i græsk-byzantinsk stil og med høj håndværksmæssig standard.

På SAVE-kortet side 22 er angivet fredede bygninger. Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed for fredede bygninger. Bygningernes numre nedenfor henviser til numrene på lokalplantegningen.

*Hovedanlæg, Centralgård med haveanlæg oven på bunker set mod bygning 12.*

### Hovedanlæg - H'et

Bygning 1 (Portbygning med kirke, operationsstuer mv.), bygning 5,7,10 (Kvindeafdeling), bygning 2,4,8 (Mandeafdeling), bygning 12 (Køkken), bygning 15. Kvindebade/Fysiurgisk afdeling, bygning 18.(Mandebade/Fløj M 30), bygning 30 (Bolig for overkirurgen eller overlægen), bygning 31 (Bolig for direktøren). Opført i 1863. Fredet 1959. Af arkitekt Christian Hansen. Hovedanlægget er opbygget symmetrisk og har form som et H med to fløje parallelt med Øster Farimagsgade og med to tværgående fløje. Anlægget er i 3 etager, og der er fremspringende risalitter der bryder de lange fløje op i mindre enheder. To badebygninger, der var placeret i forlængelse af hovedanlæggets tværgående fløje, er senere nedrevet og i stedet opførtes af Stadsarchitektens Kontor bygning 15 og 18 i henholdsvise 1954 og 1965. Facader er gule tegl og med røde teglstensbånd og granitsokkel. Der er rundbuestik og flade murstik (segmentbuer). Sadeltaget er skiferbelagt. Størstedelen af vinduerne er grønmalede rundbuevinduer. Til anlægget var der anlagt patienthaver med geometrisk udformning.

*Hovedanlæg, Mandehaven med bygning 4.*

### Bygning 9. Funktionærboliger

Opført 1888. Fredet 1959. Tegnet af Stadsarchitectens kontor. Længebygningen er i 2 etager og med tagetage og er den første tilføjelse til det oprindelige anlæg. Facader er gule tegl, har røde teglstensbånd og pudset sokkel. Facaderne har to frontispice-lignende gavlkviste, der har nyere, markante zinkinddækninger. Sadeltag er skiferbelagt, og der er skorsten, ovenlys og nyere rundbuekviste. Der er originale grønmalede vinduer og fyldningsdøre. Der er flade murstik (segmentbuer) og rundbuestik. Da landskabet rundt bygningen skråner, har den del af kælderen der vender ind mod anlægget almindelige vinduer, og den del der vender mod gaden, har højt siddende vinduer. Mod Bartholinsgade er der en velbevaret forhave.

*Bygning 9. Funktionærboliger.*

### Bygning 16. Vaskeribygning

Opført 1863. Tilbygninger 1880, 1894, 1921 og 1923. Fredet 2001. Tegnet af arkitekt Christian Hansen. Bygningen var oprindeligt i 1 etage og har som i dag en port i midten. Bygningen er af flere omgange udvidet med fløje i op til 2 etager med tagetage. Facader er i gule tegl og udtrykket mere beskedent uden røde striber. Der er flade murstik (segmentbuer). Sadeltag er skiferbelagt og der er nyere

*Bygning 16. Vaskeribygning.*

rundbuekviste inddækket i zink. Bygningen er sammen med bygning 33 med til at indramme et større gårdrum, der tidligere var en privat have.

### Bygning 22. Kapel og lighus

Opført 1863. Tilbygninger 1900, 1935 og 1965. Fredet 1959. Tegnet af arkitekt Christian Hansen. Den centrale og oprindelige bygningskrop i 1-2 etager var fritliggende og blev senere omkranset af lavere fløje på tre af siderne. Facader er i gule tegl, har røde teglstensbånd og sokler i granit. Der er rundbuefriser. Den centrale bygningskrop har skiferbelagt sadeltag. På sidefløje og tilbygninger er taget beklædt med zink af nyere dato. Indgangspartiet på husets gavl er rundbuet og består af et sammenhængende dør- og vinduesparti. Kapellets hovedindgang har siden slutningen af 1800-tallet været markeret af et større træ.

### Bygning 24. Afdeling for sindslidende

Opført 1863. Tilbygning 1887, 1903-05. Fredet 2001. Tegnet af arkitekt Christian Hansen. Bygningen er i 2 etager og har tagetage. Mod søerne er der fem korte sidefløje adskilt af nyere havestuer. Den modsatte facade har fremspring med gavlkviste. Der er flade murstik (segmentbuer). Facader er i gule tegl, har røde teglstensbånd og sokler i granit. Havestuerne har glasfacader med hvide metal/trækonstruktioner. Sadeltag er skiferbelagt, og der er nyere kviste og ovenlysvinduer. Der er grønmalede vinduer.

### Bygning 25. Epidemiafdeling

Opført 1863. Tilbygninger 1933-35, 1970. Fredet 2001. Tegnet af arkitekt Christian Hansen. Bygningen er i 2 etager, har tagetage og har været udvidet ad flere omgange. Et elevatortårn er forbundet til et nødhospital under terræn. Mod søerne er der en nyere havestue. Facader er i gule tegl, har røde teglstensbånd og sokler i granit. Der er flade murstik (segmentbuer). Sadeltag er skiferbelagt, og der er kviste på dele af taget. Der er grønmalede vinduer og seks franske altaner.

### Bygning 26. Sygeplejerskeboliger

Opført 1905. Fredet 2001. Tegnet af Stadsarchitektens Kontor. Længebygning i 3 etager med tagetage. To tværfløje har markante gavlpartier. Facader er i gule tegl og har røde teglstensbånd. Der er flade murstik (segmentbuer). Sadeltag er skiferbelagt, og der er oprindelige kviste på begge tagflader. Der er originale grønmalede vinduer og fyldingsdøre. Mod syd, hvor der er en havestue, lå tidligere et haveanlæg med tennisbane for sygeplejerskerne.

### Bygning 28. Vinterhave

Opført 1905. Fredet 2001. Tegnet af Stadsarchitektens Kontor. Længebygning i 1 etage. Opført som forbindelsesgang mellem sygeplejeboligerne og hospitalsanlægget. Har også været opholdsrum for sygeplejerskerne. Facaden mod nord er i gule tegl og med røde teglstensbånd og har skiferbelagt sadeltag. Mod syd består facaden af småsprossede vinduer og har sadeltag med glas.

### Bygning 33. Boliger for lægerne

Opført 1925. Fredet 2001. Tegnet af Stadsarchitektens Kontor. Længebygning i 3 etager med facade mod søerne. Fremstår udadtil stort set som oprindeligt. Facader er i gule tegl, har røde teglstensbånd og sokler i granit. Der er rundbuede murstik. Sadeltag er skiferbelagt, og der er oprindelige kviste på begge tagflader. En støbejernsbalkon mod søerne er bevaret. Bygningen er sammen med bygning 16 med til at indramme et større gårdrum, der tidligere var en privat have.

*Bygning 22. Kapel og lighus*

*Bygning 24. Afdeling for sindslidende.*

*Bygning 25. Epidemiafdeling.*

*Bygning 26. Sygeplejerskeboliger.*

*Bygning 28. Vinterhave.*

*Bygning 33. Boliger for lægerne.*

### Plankeværker og mure

I dag består afgrænsningen rundt om Kommunehospitalet af:
- Et grønt plankeværk delvist med øvre bort af små rundbuer med rødafstribning.
- En rød, buet mur ved Sankt Andreas Kirke.
- En gul mur med røde bånd ved Øster Farimagsgade.
- En gul mur ved Bartholinsgade.

Plankeværker og mure har været udviklet over tid og nye indgange er tilføjet.

*På hjørnet af Øster Farimagsgade og Gammeltoftsgade ses et udsnit af den fredede mur og plankeværk.*

## Bevaringsværdige bygninger

En række bygninger i lokalplanområdet er i SAVE-registeret registreret med værdierne 2-4.

Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og alle fredede bygninger fastlægges som bevaringsværdige. Herudover fastlægges tre bygninger med værdierne 1-3 som bevaringsværdige i lokalplanen.

Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er bygningernes kulturhistoriske, miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter, se også uddybning nedenfor.

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

I lokalplanen fastlagt nogle muligheder for ombygning af bygning 20 uden dispensation under hensyn til bygningernes overordnede bevaringsværdier, som beskrevet nedenfor under ændringsmuligheder.

De bygninger, der udpeges som bevaringsværdige, er i forvejen fastlagt som fredede eller bevaringsværdige i lokalplan 345 Kommunehospitalet og/eller i Kommuneplan 2024. Denne lokalplan ophæves med lokalplanen for Kommunehospitalet II, og derfor er der nye bestemmelser om dem i denne lokalplan.

*SAVE-kort.*

## Bygninger, der udpeges som bevaringsværdige

Udover de fredede bygninger, som nævnt i afsnittet ovenfor, fastlægges tre bygninger, som bevaringsværdige i lokalplanen. Udpegede bygninger fremgår af lokalplantegning 5a.

Bygningernes numre nedenfor henviser til numrene på lokalplantegningen. Ændringer af bevaringsværdige bygninger kræver som udgangspunkt dispensation.

*Bygning 6. Ishus og desinfektionsbygning (SAVE 3)*
Opført 1920, ombygget 1966. Tegnet af Stadsarchitektens Kontor. Desinfektionsbygningen er placeret, hvor der oprindeligt var et ishus. Bygningen i 1 etage og med tagetage i gule tegl. Taget er i skifer. Bygningen er bygget sammen med en garage, der ikke er bevaringsværdig. Selvom bygningen ikke er en del af det oprindelige anlæg er bygningen en del den kulturhistoriske fortælling om hospitalets udvikling, hvor nye funktioner kom til under hensyn til det overordende funktions- og bygningshieraki.

*Bygning 11. Stald og gartnerbolig (SAVE 3)*
Opført 1863. Tegnet af arkitekt Christian Hansen. Bygningen i 1 etage og med tagetage og er i gule tegl. Taget er i skifer. Bygningen har været fritliggende, men er i dag bygget sammen med et skur, der ikke er bevaringsværdigt. Bygningen hørte til boligen for overkirurgen/overlægen (bygning 30). Den er en del af det oprindelige anlæg og er en del af den kulturhistoriske fortælling om hospitalet, hvor personalet også boede på stedet.

*Bygning 20. Kedel- og maskinhus (SAVE 3)*
Opført 1863. Tilbygning: 1877, 1894, 1904, 1913, 1974. Tegnet af arkitekt Christian Hansen. Der muliggøres udskiftning af to vinduer til døre. Der muliggøres også udskiftning af et mindre vindue til et større vindue. Bygningen er en del af det oprindelige anlæg og en del af den kulturhistoriske fortælling om hospitalet og dens energiforsyning.

*Bygning 6. Ishus og desinfektionsbygning.*

*Bygning 11. Stald og gartnerbolig.*

*Bygning 20. Kedel- og maskinhus.*

## Eksisterende forhold

*21. marts kl. 9.00.*

*21. marts kl. 12.00.*

*21. marts kl. 16.00.*

## Muliggjort med lokalplanen

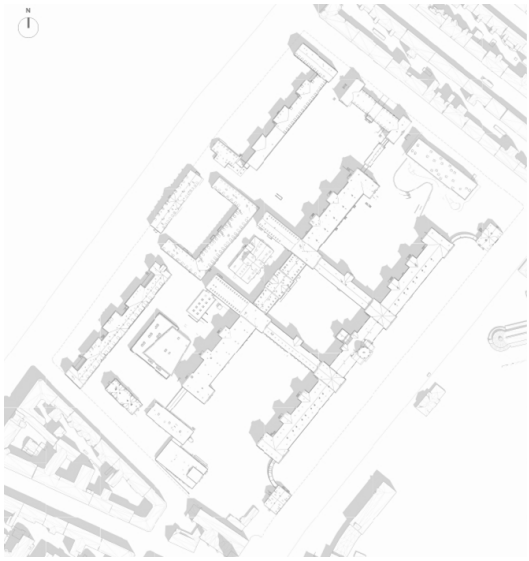
*21. marts kl. 9.00.*

*21. marts kl. 12.00.*

*21. marts kl. 16.00.*

## Eksisterende forhold

*21. juni kl. 9.00.*

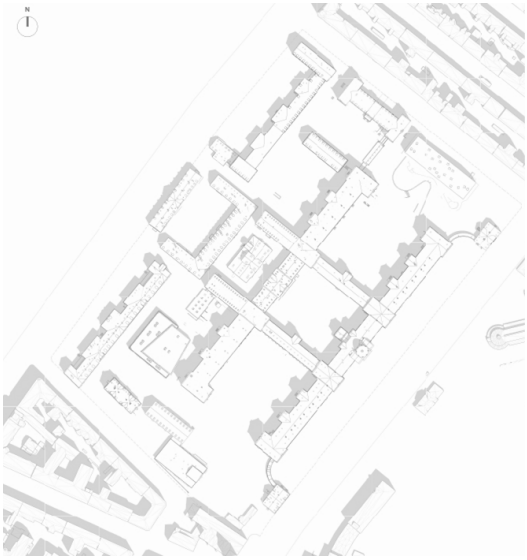


*21. juni kl. 12.00.*

*21. juni kl. 16.00.*

## Muliggjort med lokalplanen

*21. juni kl. 9.00.*



*21. juni kl. 12.00.*

*21. juni kl. 16.00.*

### Eksisterende forhold

*21. juni kl. 19.00.*

### Muliggjort med lokalplanen

*21. juni kl. 19.00.*

## Skyggediagrammer

Der vil ikke være skyggepåvirkninger uden for lokalplanområdet fra nybyggeri. Inden for lokalplanområdet vil der kun være mindre skyggepåvirkninger, da der kun muliggøres to mindre nybygninger og en påbygning.

*Illustrationer: Jeudan.*

# 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 og kommuneplantillægget.

## Kommuneplan 2024

### Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Indtil 50 % af etagearealet kan anvendes til boliger. Der kan desuden indrettes kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Der ikke udlagt arealer til detailhandel i området.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 110.

### Tillæg til Kommuneplan 2024

Kommuneplantillægget udlægger et lokalcenter med et maksimalt butiksareal på 1.800 $m^2$. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fastlægges til 300 $m^2$. Endvidere muliggøres en mindre reduktion af parkeringsdækningen i området, og derfor fastlægges en særlig bestemmelse om, at der skal være i størrelsesordenen 180 parkeringspladser i området.

### Bydelsplan

Indre By Lokaludvalg 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.

Indre By Lokaludvalg har i deres bydelsplan blandt andet indarbejdet ønsker om: At der skal gøres plads til det lokalt forankrede forretningsliv og kultur-, fritids- og idrætsliv i bydelen samt natteliv og events; at bydelen skal være livlig og åben og beboelig og med plads til ældre, børn og unge; at der skal værnes om bydelens enestående bygnings- og kulturarvsmiljøer; at trafikken skal være sikker og fremkommelig for alle.

Der muliggøres i planforslaget blandt andet nye butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, nybyggeri til boliger og fastlægges bestemmelser for at sikre trafiksikkerheden, tryghed og kulturarv. Derved understøttes lokaludvalgets visioner i nogen grad.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 165 Nørrebrogade

Formålet med lokalplanen er at sikre Frederiksborggade på strækningen fra Nørre Voldgade til Dronning Louises Bro, Nørrebrogade med Nørrebros Runddel, samt Frederikssundsvej fra Nørrebrogade til Provstevej og Frederiksborgvej fra Frederikssundsvej til Blytækkervej, opretholdes som handelsgader ved at fastlægge nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, dels at hindre, at denne etage indrettes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, forsikringskontorer og lignende. Ligeledes er det lokalplanens formål at fastsætte bestemmelser om facadeudformning med henblik på at sikre, at eventuelle ændringer af bygningernes gadefacader samt skiltning m.v. sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

### Lokalplan 349 Kommunehospitalet

Formålet med lokalplanen er blandt andet at sikre omdannelse af området fra hospitalsfunktioner til et område med undervisningsformål og boliger og at bevare den helhed, som bygningsanlægget udgør, kulturhistorisk og arkitektonisk og under hensyn til eksisterende gård- og haverum, samt muliggøre begrænset nybyggeri og sikre trafikbetjeningen.

### Lokalplan 349-1 Kommunehospitalet tillæg 1

Formålet med lokalplanen er blandt andet at muliggøre daginstitutioner, at fjerne krav om boliger, at muliggøre en bebyggelse langs Gammeltoftsgade og at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser for ubebyggede arealer.

### Lokalplan 532 Statens Naturhistoriske Museum

Formålet med lokalplanen er at muliggøre placeringen af Statens Naturhistoriske Museum i den gamle Polytekniske Læreanstalts bygninger ved Sølvtorvet samt i to nedgravede etager i området under Sølvtorvskomplekset og mellem Sølvtorvskomplekset og Palmehuset.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.

*Lokalplaner i kvarteret.*

## Københavns Kommunes overordnede strategier

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

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

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

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. 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 entreprisesummen 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.

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

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

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside 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.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

## Varmeplanlægning

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

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

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

### 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 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside 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.

### Erhverv og institutioner

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

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er en del af områdeklassificeringen, hvilket betyder, at det skal forventes at jord- og grundvand kan være lettere forurenet. Forureningen vil stamme fra nedfald fra luften fra tidligere industri, trafik mm og vil bestå af tungmetaller, tjærestoffer og kulbrinter. En begrænset del på ca. 200 $m^2$ er kortlagt på vidensniveau 2 (viden om forurening), da der tidligere er konstateret forurening med olieprodukter fra olietanke. Forureningen er fundet ca. 5 meter under terræn og er ikke endeligt afgrænset horisontalt eller vertikalt. De gamle olietanke, som formentlig er kilden til forureningen, er afblændet og sandfyldte.

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

Bortledning af mere end 100.000 $m^3$/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: grundvand@kk.dk

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

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

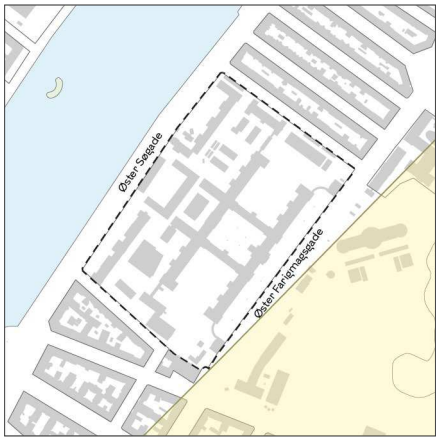
Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

## 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.

*Kulturarvsarealet 'Det historiske København'*
Inden for lokalplanens område er der stor sandsynlighed for at støde på spor af bl.a. rester af den historiske vandforsyning, ældre forsvarsanlæg samt tidlig bebyggelse og vejforløb, da området ligger meget tæt op ad kulturarvsarealet 'Det historiske København', som er udpeget af Slots-og Kulturstyrelsen som kulturarvsareal af national betydning.

*Peymans Rende*
Mod Gammeltoftsgade ligger Peymanns Rende, der sandsynligvis anlagt omkring 1620 som en åben rende fra Sortedamssøen og voldgraven foran Københavns befæstning. I 1700-tallet blev renden udført som en overdækket tunnel. En del af renden er undersøgt ifm. nybyggeri mod Gammeltoftsgade 13. Der er ikke planer om nybyggeri ved Peymanns Rende.




Kulturarvsarealer

Lokalplanområdets afgrænsning

*Lokalplanområdet ligger tæt på kulturarvsarealet 'Det Historiske København', hvorfor der er stor sandsynlighed for, at der kan være historiske spor inden for området.*

## Lov om bygningsfredning

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

Der er forhold i lokalplanen, der er omfattet af bygningsfredningsloven § 10, stk. 1. Der er tale nybyggeri i byggefelt B, som vist på tegning 5b. Endvidere kan ønske om anvendelsesændringer til bl.a. boliger medføre ønske om bygningsændringer af fredede bygninger.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder 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).

Der er ikke registreret beskyttede bilag IV arter udover fouragerende flagermus inden for området eller i nærheden af området. Dog er der foretaget lytteundersøgelser i 2024 af NIRAS, som viser, at flagermusene ikke raster eller yngler i lokalplanområdet.

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

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

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

## Tilladelser i henhold til anden lovgivning

### Naturbeskyttelsesloven

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

Der er forhold i lokalplanen, der vil kræve dispensation fra naturbeskyttelsesloven § 18 om fortidsmindebeskyttelseslinjen. Der er tale om et mindre areal inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, hvor gennemførelse af lokalplanen vil kræve dispensation til mindre ændringer af belægninger og terræn i byrum A og B2.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige veje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse, idet Klima-, Miljø- og Teknikudvalget dog ved dispensation kan tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives,
- 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, herunder hensynet til eksisterende bevaringsværdige og fredede bygninger,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold, rekreation og kultur. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagernes (1. etagernes) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 33, Nørre Vold Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 26. januar 2026 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger herunder boliger til socialt udsatte (skæve boliger) og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning samt erhverv såsom håndværk, værksteder og andre virksomheder, som naturligt kan indpasses i området. Der kan også være forsynings- og miljømæssige servicefunktioner.

Endvidere kan der indrettes institutioner, grundskole og kulturelle formål herunder kollektive anlæg og institutioner, herunder botilbud, og uddannelsesinstitutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, religiøse og sundhedsmæssige servicefunktioner.

#### Kommentar

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

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

Indtil 50 % af etagearealet må anvendes til helårsboliger. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Boligandelen skal til kollegie- og ungdomsboliger udgøre mellem 10 % og 50 % af etagearealet, der anvendes til boliger, jf. stk. 4, litra e. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

For eksisterende bebyggelse kan boligandelen hæves tilsvarende nyindretning og/eller udvidelse af bebyggelsens tagetage med nye boliger.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan dispensere til, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét under forudsætning af, at boligandelen og kollegie- og ungdomsboligandelen fortsat overholdes.

**Stk. 3. Boliger til studerende**

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

**Stk. 4. Boligstørrelser**

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

a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 $m^2$ ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af det samlede boligareal kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.

b) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 $m^2$.

c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige socialt betingede behov.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 $m^2$ i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 $m^2$. Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligers boligareal.

e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger. Disse boliger skal have et boligareal på mellem 25 og 50 $m^2$, jf. stk. 2.

f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Klima-, Miljø- og Teknikudvalget 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 spisestue, opholds- og TV-stue, bad/toilet, fælles køkken og lignende.*

**Stk. 5. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 2 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser. Der skal være direkte og niveufri adgang til terræn.

**Kommentar**

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

**Stk. 6. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

**Kommentar**

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

**Stk. 7. Forurenende virksomhed**

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

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

Beregninger og størrelser på butikker foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 1.800 $m^2$. Den enkelte udvalgsvarebutik og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 300 $m^2$.

Butikker kan placeres i zone for lokalcenter, som vist tegning 2a og 2b.

**Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 $m^2$ pr.1.12.2025.*

**Stk. 9. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i parterreetagen og stueetagen (1. etage)**

For parterreetager og stueetager (1. etager), vist på tegning 2a og 2b gælder, at mindst 50 % af etagearealet inden for hver enkelt etage, der på tegningerne er markeret som publikumsorienteret serviceerhverv, skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må denne andel af parterreetagen og stueetagen (1.etager) anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

**Stk. 10. Placering af anvendelse**

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

## § 4. Veje

**Stk. 1. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og/eller anlæg af veje, som vist på tegning 3a.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

**Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

a) Vejtype a, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af mindst 5 m. Vejtypen a skal være befæstet i samme materiale i asfalt eller natursten i form af granit.

b) Vejtype b, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af mindst 4,5 m. Vejen kan punktvist være 3,8 m, hvor bygningens gavle laver et udspring på hver side af forpladsen. Vejtype b skal være befæstet i samme materiale i natursten i form af granit.

c) Vejtype c, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af mindst 7 m. Vejtypen c skal være befæstet i samme materiale i form af asfalt eller i natursten i form a granit.

d) Vejtype d, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af mindst 7 m. Vejtypen d skal være befæstet i samme materiale i form af asfalt eller i natursten i form a granit.

e) Vejtype e, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af mindst 7 m. Vejtypen e skal være befæstet i samme materiale i form af asfalt eller i natursten i form a granit.

f) Vejtype f, vist på tegning 3a, fastlægges i en bredde af mindst 4,5 m. Vejtypen f skal være befæstet i samme materiale i form af asfalt eller i natursten i form a granit.

Affaldsstationer må ikke placeres i vejarealer eller vejudlæg.

**Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

**Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a viste arealer, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

**Kommentar**

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

**Stk. 4. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds, sving og overkørsler ske ændring af vejprofiler.

**Stk. 5. 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. 2 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

Parkeringsdækningen skal være 180 pladser for området under ét.

Der skal mindst være 11 pladser reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler. Heraf skal 2 pladser være i byrum G1 og G2 og 2 pladser i byrum L.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler. Heraf skal 4 pladser være i byrum G1 og G2 og 3 pladser i byrum L.

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.

Der skal være 3 pladser til handicapparkering og 4 til handicapbusser. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Parkeringsdækningen skal indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Parkeringspladser skal være befæstede i asfalt eller natursten i form af granit. I byrum N skal parkeringspladser dog være i natursten i form af granit.

### 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 $m^2$ etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 35 % skal være overdækket)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 35 % skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 35 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 35 % skal være overdækket)
- Plejecentre- og plejeboliger: 0,5 pladser (mindst 35 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 35 % skal være overdækket)
- Hoteller: 3 pladser (mindst 35 % skal være overdækket)

- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 35 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 35 % for ansatte skal være overdækket)

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

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m$^2$ (mindst 35 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m$^2$ (mindst 35 % skal være overdækket)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 studerende og ansatte. (mindst 35 % skal være overdækket)

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

Af det samlede antal cykelparkeringspladser inden for området skal mindst 10 % være integreret i bygninger. Højst 25 % af det samlede antal cykelparkeringspladser inden for området må placeres i overdækninger eller skure på terræn.

Cykelparkering på terræn og i konstruktion skal placeres som vist på tegning 4.

**Kommentar**
*Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.*

## § 6. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede etageareal må ikke overstige 75.160 m$^2$ heraf er 71.484 m$^2$ eksisterende bebyggelse.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg (ekskl. teknikskakte), cykelparkering, affaldshåndtering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager), kan etableres ud over det samlede etageareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

**Kommentar**
*Tekniske anlæg er fx anlæg til energiproduktion og -forsyning i bebyggelsen. Der er tale om større tekniske anlæg, som fx teknikken 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 det samlede etageareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

## Stk. 2. Bebyggelsens placering

a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5b.

b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.

c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.

d) Der kan opføres en påbygning på eksisterende bygning inden for byggefelt C, vist på tegning 5b.

## Stk. 3. Bebyggelsens højde

a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5b viste etageantal og de under b) nævnte bygningshøjder.

b) Bebyggelse i byggefelt A, vist på tegning 5b, må højst opføres i topkote 19,1, hvor facade skærer tag. Og inkl. tag højst i topkote 24.1.

c) Bebyggelse i byggefelt B, vist på tegning 5b, må højst opføres i topkote 19,4 hvor facade skærer tag. Og inkl. tag højst i topkote 23,2.

d) Bebyggelse i byggefelt C, vist på tegning 5b, må højst opføres i topkote 18,1 hvor facade skærer tag. Og inkl. tag højst i topkote 23,5.

e) Bebyggelse i byggefelt D, vist på tegning 5b, må højst opføres i topkote 16,5. Der kan etableres taglys på bebyggelsen i højde på indtil 1 m.

f) Bebyggelse i byggefelt E, vist på tegning 5b, må højst inkl. tag opføres i topkote 11,4.

g) Bebyggelse i byggefelt F, vist på tegning 5b, må højst inkl. tag opføres i topkote 26,9.

h) Højden kan forøges med 0,5 m fra den angivne topkote på byggefelt D og F ved etablering af grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende.

i) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

j) Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 2 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

k) Solenergianlæg skal placeres i niveau med taget. Der må ikke være opbygninger på tage til servicering af elevatorer.

### Kommentar

*Det forudsætter tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen at etablere solenergianlæg på tage på fredede bygninger, da Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed ift. fredede bygninger.*

## Stk. 4. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i 1 etage til cykelparkering og affaldshåndtering herunder nedgravede affaldsløsninger med indkast over terræn. Mindre bygninger skal placeres som vist på tegning 5b. Derudover kan der opføres otte mindre fritliggende bygninger i 1 etage på hver højst 10 $m^2$. Disse mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, legehuse og lignende.

**Kommentar**
*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

### Stk. 5. Bevaringsværdige bygninger

a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 5a må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

b) Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

c) Bevaringsværdige bygninger kan uden dispensation ombygges, som angivet i § 7, stk. 6.

**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. Der skal ikke søges om dispensation fra lokalplanen til ombygning af bevaringsværdige bygninger, der også er fredede, da Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed ift. fredede bygninger.*

d) Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

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

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

**Kommentar**
*Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed ift. fredede bygninger.*

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### BYGGEFELTER A-F (stk. 1-4) OG MINDRE BYGNINGER

### Stk. 1. Facader

a) På byggefelt A og B skal der langs facaderne etableres en gesims mellem facaden og tagudhænget. Gesims på byggefelt A skal have en dybde på mindst 15 cm og højst 20 cm. Gesimser kan etableres udover byggefeltet.

b) Materialerne på facader i byggefelt A, B, C, E og F, som vist på tegning 5b, skal være tegl, blank mur. Facader på påbygning i byggefelt C kan også være i skærmtegl. Sokler skal være i natursten i form af granit. Facader i byggefelt D skal være glas. Facader skal være ensartet i samme materiale. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi, jf. § 6, stk. 3. Elementer skal ligge i samme niveau som facaden. Materialer skal være i samme farve som facaden.

**Kommentar**

*Det forudsætter tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen at etablere solenergianlæg på facader på fredede bygninger, da Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed ift. fredede bygninger.*

c) Facaderne i byggefelt A og B skal have hajtandsstik over vinduer. I byggefelt B skal facader også have vandrette bånd. I byggefelt B skal der være mindst 4 vandrette bånd, jf. litra h).

d) Materiale på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 4., skal være i træ. Nedgravede affaldsløsninger kan være i metal.

e) Facader, hver bygning for sig, skal være ensartet i samme materiale.

f) Mindre bygningsdele kan være i andre materialer.

g) Portlåger skal være i træ eller metal.

h) Farven på facader i tegl skal være gul. Farven på buede stik skal være i rød tegl i byggefelt A, B og på facaden i etage 1-2 i byggefelt C. Farven på vandrette bånd skal være i rød tegl i byggefelt B og på facaden i etage 1-2 i byggefelt C. I byggefelt F kan der være lodrette spor i rød tegl.

i) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer og altandøre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.

j) Bygninger skal have en sokkelhøjde på mindst 30 cm og højst 60 cm målt fra terræn. Gulvkoter i boliger i stueetagen (1. etage) skal være mindst 0,6 m målt fra terræn.

k) Indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

l) Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

## Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

a) Vinduer og døre skal placeres lodret over hinanden. I byggefelt C skal vinduer i gavl i 3. etage placeres over eksisterende vinduer. I 4. etage skal vindue placeres i midten af gavlspidsen. I byggefelt F kan vinduer placeres forskudt.

b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.

c) Butiksfacader skal have vinduer, 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 og franske altandøre skal have individuelle murhuller. På byggefelt A skal der være afstand fra murhuller til hjørner på mindst 2,2 m, i gavle dog 1,9 m.

e) Inden for hvert byggefelt for sig skal vinduer og franske altandøre skal have fælles overkant. Overkanten skal på byggefelt A og B have flade buer. I byggefelt C skal overkanten have flade buer i 1-2 etage og være firkantet i 3. etage.

f) Inden for hvert byggefelt for sig skal vinduer og franske altandøre hver for sig have fælles underkant. Altandøre skal have fælles underkant.

g) I byggefelt A skal vinduer og franske altandøre have en bredde mindst 1,2 m og højst 2,2 m. Højden på vinduer skal være mindst 1,8 m og højden på altandøre være mindst 2,2 m.

h) I byggefelt B kan vinduer i 1. og 2. etage være altandøre. Vinduer skal have en bredde på mindst 1,2 m. Højden skal være 2,5 m, dog skal højden på gavlvindue i 3. etage være 1,6, m og være placeret i midten af gavlen med en indbyrdes afstand på 0,3 m.

i) I byggefelt C skal vinduer i 3. etage have en bredde som underliggende vinduer. Højden skal være 2.1 m. Gavlvinduer i 4. etage skal være 1,2 m i bredden og 1,6 m i højden og være placeret i midten af gavlen med en indbyrdes afstand på 0,3 m.

j) I byggefelt A, B og C skal vinduer og franske altandøre have mindst en lodret midterstillet sprosse.

k) Vinduer og døre skal være i træ og i farven grøn.

l) Der må ikke være udvendig solafskærmning.

m) Etageboligbebyggelse i byggefelt A skal i stueetagen have adgang mod syd til byrummet ad udvendige trapper.

n) Indgangspartier i byggefelt A og C skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

o) Der må ikke være altangange, og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

p) Vinduespartier må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

## Stk. 3. Altaner

a) Der må ikke være altaner og karnapper undtagen franske altaner, jf. stk. 2.

b) Boliger i byggefelt A skal have franske altaner. Boliger i byggefelt B kan have franske altaner. I byggefelt C skal boliger have franske altaner i 3. etage.

c) Franske altaner må ikke have fremspring fra facaden.

d) Franske altaner skal på byggefelt A og C have lodrette, spinkle balustre i metal i farven sort, grå eller grøn. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

## Stk. 4. Tage

a) Tage på byggefelt A, B og C skal være saddeltage. På byggefelt A, vist på tegning 5b, skal taget have en taghældning på 39 grader. På byggefelt B, vist på tegning 5b, skal taget have en taghældning på 35 grader. På byggefelt C, vist på tegning 5b, skal taget have en taghældning på 40 grader.

b) Tage på eksisterende bygninger i byggefelt D, E og F samt mindre bygninger, jf. § 6, stk. 4., kan have en anden udformning. Tage på mindre bygninger skal have en hældning på mindst 15 grader og højst 25 grader.

c) Der skal være kviste med en tilbagerykning på mindst 0,45 m i forhold til facaden. Kviste skal placeres symmetrisk over vinduerne i facaden og skal have samme bredde som vinduerne. På byggefelt

B skal der være 4 kviste på hver tagflade. Der må ikke være kviste på byggefelt C. Kviste skal have flade, buede tage.

d) Materialerne skal være naturskifer i farven gråsort. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende. Tage på kviste skal være metal og/eller i tagpap.

e) Der kan være ovenlysvinduer i tage på byggefelt C. Vinduer skal placeres mindst 1,6 m fra gavle og følge vinduestakt i facaden. Ovenlysvinduer skal have samme afstand til tagkip og have en afstand på mindst 1 m til sternkant/taggesims. Ovenlysvinduer må højst være 1,2 m brede og 2,2 m høje.

f) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.

g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

h) Der må ikke indrettes tagterrasser.

i) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3. Materialer skal være i samme farve som taget. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

## BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

### Stk. 5. Ombygning af bevaringsværdig bebyggelse

*KEDEL- OG MASKINHUSET*
*Bygning 20, vist på tegning 5a, kan ombygges som anført:*

a) Langs facade a, vist på tegning 6, kan vinduer udskiftes til dørpartier i eksisterende murhuller. Overkant dørpartier skal have en flad bue. Døre skal have en lodret, midterstillet sprosse samt en vandret sprosse i samme højde som vandrette sprosser i eksisterende vinduer.

b) Langs facade b, vist på tegning 6, kan vindue udskiftes til vinduesparti. Overkant vinduesparti skal have en flad bue. Vinduesparti skal have en bredde på højst 2,6 m og en højde på 2,5 m. Vinduespartiet skal have to lodrette sprosser og én vandret sprosse. Det midterste felt kan være en dør.

c) Vinduer og døre skal være i træ og i farven grøn.

## BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE, BYGGEFELTER A-F OG MINDRE BYGNINGER

### Stk. 6. Reklamer

a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser 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.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

| | |
|---|---|
| Boliger: | 50 % |
| Erhverv: | 15 % |
| Børneinstitutioner: | 100 % |
| Grundskoler: | 40 % |
| Kollegie- og ungdomsboliger: | 30 % |
| Plejecentre og plejeboliger: | 20 % |
| Botilbud til særligt udsatte grupper med fast tilknyttet personale: | 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.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget 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

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

### Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 8d viste bevaringsværdige træer skal beskyttes mod skader på rødder, stamme og krone minimum inden for den med lokalplanen fastsatte kronediameter (kroneprojektering) og må derfor, udover soignering for døde grene, ikke kronereduceres, beskæres, fældes eller flyttes.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget 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 bevare et træ og undgå jordkomprimering og skader på rødder, skal arealet givet af kroneprojekteringen beskyttes mod terrænændringer, gravearbejder, tung trafik, byggepladsetablering, oplag og lignende.*

**Stk. 4. Oplag**

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

**Stk. 5. Terrænregulering**

Terrænet skal reguleres til mellem kote 2,50 DVR-10,25 DVR som vist på tegning 7. Der må dog udover i zone for særlig terrænkote som vist på tegning 7, ikke terrænreguleres mere end +/- 1,2 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Der må kun etableres støttemure i byrum A, B1, B2, C, D, E, F, G1, G2, L og M. Terrænforskel kan optages i blødt afrundet skråninger i landskabet, som lodrette mure, dog højst 1,2 m høje fra det omgivne terræn eller som integrerede siddeplinter i landskabet.

Støttemure til trappeanlæg i byrum F til kælder skal være lodrette eller skrånende i beton, tegl eller granit.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers dryp-zone.

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

Byrum, kantzoner og træer skal placeres, som vist på tegning 8a, 8b og 8c. I stk. 7 og 8 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere medmindre andet er angivet i stk. 7 og 8.

Arealer til institutioner må hegnes med hæk, hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,8 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Dette gælder dog ikke friarealer på tag.

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

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

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer på terræn. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

**Stk. 7. Byrum**

Der skal være byrum, som vist på tegning 8a.

Der skal være en stiforbindelse a, som vist på tegning 8a med en bredde på mindst 2,5 m og højst 3 m. Stien må placeres indenfor den anviste zone på tegning 8a. Stien skal være belagt i granit eller asfalt. Mindst 1,5 m af stiens fulde bredde skal have belægning med plan overflade.

Der skal være en stiforbindelse b, som vist på tegning 8a med en bredde på mellem 1,5-2,5 m. Stien må placeres indenfor den anviste zone på tegning 8a. Stien skal være belagt med to bånd i granit i fliseformat 30 x 90 cm (bordursten) med mellemrum på 30 cm i natursten. Stien kan også være belagt med granit i fliseformat 21 x 14 cm (brosten). Mindst 1,5 m af stiens fulde bredde skal have belægning med plan overflade. Zonen kan parallelforskydes og udvides punktvist.

Der må ikke placeres transformerstationer i byrum A, B1, B2, C, D, E, G1, G2, H, J, L og M, som vist på tegning 8a.

*Byrum A (Forpladsen)*
Befæstede arealer skal være granit. Der skal på tværs af pladsen, fra fortov til de to indgangsporte, være to sæt bånd i granit i fliseformat 30 x 90 cm (bordursten) med plan overflade. Båndene skal, som vist på tegning 8a, placeres indenfor zonen for særlige belægninger, to og to i direkte forlængelse af de to indgangsporte adskilt af et mellemrum på 30 cm. Zonerne kan også være fuld belagt med brosten af granit i fliseformat 21 x 14 cm med plan overflade.

Der skal være mindst 2 faste siddeplinte i byrummet.

*Byrum B1 og B2 (Forpladsens sider)*
Mindst 50 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning.

Der skal hegnes med hæk som vist på tegning 8c. Hække må højest være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hækken må gennembrydes med op til seks åbninger, med en bredde på højst 1,5 m for hver åbning.

Befæstede arealer skal være i granit. Befæstede arealer til cykelparkering, som vist på tegning 4, kan være i grus eller granit. Se § 4, stk. 2 for bestemmelser om belægninger for veje.

Der skal være en plint langs med bedene. Plinten skal være i granit eller træ og mindst have en højde på mindst 0,2 m og højst 0,5 m målt fra det omgivne terræn.

*Byrum C (Centralgården)*
Mindst 30 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning. Der skal være et centreret bed.

Befæstede arealer skal være i granit eller grus.

Der skal langs med det centrerede bed være en siddeplint med en højde på mindst 0,4 m og højst 0,5 m målt fra det omgivne terræn. Siddeplinten skal være af granit eller træ.

*Byrum D (Kvindehaven)*
Mindst 60 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i granit eller grus.

Der skal være en centreret, cirkulær plads, placeret midt i byrummet, med en diameter på mindst 10 m og højst 25 m belagt i natursten eller grus. Der skal desuden være en terrasse med et vandret, fast og plant

areal på højst 10 m x 20 m. Terrassen skal være befæstet med natursten eller grus.

Byrummet kan, inden for den på tegning 8a viste zone for friluftsscene, anvendes til friluftsscene i perioden 1. juni-31. august. Scene og tilhørende installationer skal opstilles uden for træernes kronediameter.

Der skal være mindst 6 faste bænke, som skal fordeles jævnt i byrummet. Mindst 3 af bænkene skal have arm- og ryglæn. Der skal være mindst 1,8 m mellem armlæn. Bænke med ryg- og armlæn skal have en længde på mindst 1,8 m.

*Byrum E (Mandehaven)*
Mindst 60 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være med i granit eller grus.

Der skal være en centreret, cirkulær plads, placeret midt i byrummet, med en diameter på mindst 10 m og højst 25 m belagt i natursten i form af granit eller grus. Der skal være en siddeplint i granit langs med den cirkulærer plads med en højde på mindst 0,4 m og højst 0,5 m målt fra det omgivne terræn. Siddeplinten skal være befæstet i granit eller træ. Der skal desuden være en terrasse med et vandret, fast og plant areal på højst 10 m x 20 m. Terrassen skal være befæstet med natursten eller grus.

Der skal være mindst 6 faste bænke, som skal fordeles jævnt i byrummet. Mindst 3 af bænkene skal have arm- og ryglæn. Der skal være mindst 1,8 m mellem armlæn. Bænke med ryg- og armlæn skal have en længde på mindst 1,8 m.

*Byrum F (Arealet nordøst for Mandehaven og Den Grønne Kastanje)*
Mindst 60 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, granit, tegl, asfalt, træ, grus eller faldunderlag som sand, gummi o. lign. Der kan også være græsarmering, som skal være i granit.

Der skal være mindst 3 faste bænke, som skal fordeles jævnt i byrummet. Mindst 1 af bænkene skal have arm- og ryglæn. Der skal være mindst 1,8 mellem armlæn. Bænke med ryg- og armlæn skal have en længde på mindst 1,8 m.

*Byrum G1 (Folkehaven) og G2 (Sygeplejehaven)*
I byrum G1 skal mindst 35 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning. I byrum G2 skal mindst 45 % af det på tegning 8a viste areal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være med i granit eller grus. Se § 4, stk. 2 for bestemmelser om belægninger for veje.

Der skal være et legeareal på mindst 200 $m^2$ med siddemulighed. Legearealer kan være befæstet med faldunderlag som sand, gummi o. lign. Øvrige befæstede arealer skal være i granit, asfalt eller grus. Legearealet må gerne opdeles i mindre arealer.

Der skal langs med det beplantede areal være en siddeplint med en højde på mindst 0,4 m og højst 0,5 m målt fra det omgivne terræn. Siddeplinten skal være befæstet i granit eller træ.

Der skal være mindst 4 faste bænke, som skal fordeles jævnt i byrummet. Mindst 2 af bænkene skal have arm- og ryglæn. Der skal være mindst 1,8 m mellem armlæn. Bænke med ryg- og armlæn skal have en længde på mindst 1,8 m.

*Byrum H (Dronen)*
Mindst 70 % af det på tegning 8a viste areal være bede med beplantning. Befæstede arealer skal være i beton, granit, tegl, asfalt, træ, grus eller faldunderlag som sand, gummi o. lign. Der kan også være græsarmering, som skal være i granit.

Der skal være mindst 4 faste bænke, som skal fordeles jævnt i byrummet. Mindst 2 af bænkene skal have arm- og ryglæn. Der skal være mindst 1,8 m mellem armlæn. Bænke med ryg- og armlæn skal have en længde på mindst 1,8 m.

*Byrum I (Apotekergården)*
Der skal være mindst 80 % befæstede arealer. Befæstede arealer skal være i granit eller asfalt.

*Byrum J (Maskingården)*
Der skal være mindst 80 % befæstet arealer. Befæstede arealer skal være med i granit.

*Byrum K (Sundhedshuset)*
Mindst 45 % af arealet skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i granit, grus eller asfalt.

Der skal være mindst 2 faste bænke, som skal fordeles jævnt i byrummet. Mindst 1 af bænkene skal have arm- og ryglæn. Der skal være mindst 1,8 m mellem armlæn. Bænke med ryg- og armlæn skal have en længde på mindst 1,8 m.

*Byrum L (Sundhedshaven)*
Mindst 40 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være med i granit, asfalt eller grus. Der kan også være græsarmering, som skal være i natursten i form af granit.

Der skal være mindst 6 faste bænke, som skal fordeles jævnt i byrummet, og mindst en fast siddeplint med en siddehøjde på mindst 0,45 m. Siddeplinten kan også udføres som siddetrapper med en siddehøjde på mindst 0,3 m og højst 0,5 m. Mindst 3 af bænkene skal have arm- og ryglæn. Der skal være mindst 1,8 m mellem armlæn. Bænke med ryg- og armlæn skal have en længde på mindst 1,8 m.

*Byrum M (Boliger vest for Kapellet)*
Mindst 55 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være med i granit eller grus. Der kan også være græsarmering, som skal være med i granit.

Der skal være et legeareal på mindst 100 $m^2$ med siddemulighed. Legearealet må gerne opdeles i mindre arealer.

Der skal være mindst 3 faste bænke, som skal fordeles jævnt i byrummet. Mindst 1 af bænkene skal have arm- og ryglæn. Der skal være mindst 1,8 m mellem armlæn. Bænke med ryg- og armlæn skal have en længde på mindst 1,8 m.

*Byrum N (Torvepladsen)*
Mindst 15 % af det på tegning 8a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i granit eller asfalt.

**Stk. 8. Kantzoner**

Der skal være kantzoner, som vist på tegning 8b. Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved placering af cykelparkering i kantzonen, som vist på tegning 4, skal kantzonen have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 2 m.

*Kantzone a*
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 0,6 m.

Mindst 60 % af kantzonen skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i granit.

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

Mindst 40 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i granit eller grus.

*Kantzone c*
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1,5 m.

Mindst 50 % af kantzonen skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i granit med plan overflade.

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

Mindst 60 % af kantzonen skal være befæstet. Befæstede arealer skal være i granit eller grus.

Der skal være en trappe ved hver opgang til boligerne. Trapper skal være placeret inden for facadens længde og må højst være 2 m i dybde målt vinkelret fra facaden. Værn må højst være 1,1 m målt fra trappetrinets overkant. Værn om trapper fra 1. etage til omgivende terræn skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal i farven sort, grå eller grøn. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

**Stk. 9. Træer**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 8c.

*Facadebeplantning*
Der skal være bede i terræn med beplantning langs facader som vist på

tegning 8c. Beplantningen skal være klatreplanter. Bedene skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden og være langs mindst 50 % af de lukkede dele af facaden. Bedene kan delvist være belagt med vandgennemtrængelig overflade.

*Træbeplantning*
Der skal i alt plantes 135 nye træer, som ikke må fældes.

*Beplantningszone b1 og b2 (begge områder under ét)*
Mindst 2 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 7 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

*Beplantningszone c*
Mindst 10 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

*Beplantningszone d1*
Mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

*Beplantningszone d2*
Mindst 4 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

*Beplantningszone e1*
Mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 2 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

*Beplantningszone e2*
Mindst 10 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

*Beplantningszone g1*
Mindst 32 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

*Beplantningszone g2*
Mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

*Beplantningszone i*
Mindst 28 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

*Beplantningszone l*
Mindst 3 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

*Beplantningszone m*
Mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

*Beplantningszone n*
Ingen krav til højde for nye træer.

*Nye træer*
Mindst 60 % af nye træer i beplantningszonerne under ét 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), Lønnatur (Acer campestre), Mirabel (Prunus cerasifera og underarter), Pil- femhannet (Salix pentandra), Pil- grå (Salix cinerea), Pil- selje (Salix caprea), Pære (Pyrus communis og underarter), Rød-el (Alnus glutinosa), Røn- almindelig (Sorbus aucuparia), Røn- selje (Sorbus intermedia), Skovfyr (Pinus sylvestris), Slåen (Prunus spinosa), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica), Æble (Malus og arter/underarter).

Mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Ingen nye træer må have en stammeomkreds, når de plantes, på mindre end 14-16 cm.

*Uønskede og forbudte arter*
Der må ikke plantes følgende planter: Uægte akacie (Robinia pseudoacacia), og Kejserkrone (Paulownia tomentosa).

## Kommentar

*Der må ikke plantes arter der optræder på EU's liste over invasive arter (EU-forordningen for invasive arter) eller den nationale liste over invasive arter (Bekendtgørelse nr. 1285 af 12. november 2018).*

*Krav til plantebede*
Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 $m^2$ areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 $m^2$.

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

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

Nye træer, buske og klatreplanter på konstruktion, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,60 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**

For området gælder, at bebyggelse i det enkelte byggefelt ikke må tages i brug, før der er plantet træer om følger:

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt A, at de i § 8, stk. 9, fastlagte træer i byrum G2 er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt B, at de i § 8, stk. 9, fastlagte træer i byrum G1 er plantet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt C, at de i § 8, stk. 9, fastlagte træer i byrum M er plantet.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning.

**Stk. 11. Regnvandshåndtering**

Byrum vist på tegning 8a skal have overfaldeløsninger med lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af overfladevand fra ekstremregn. Lavninger og/eller faskiner skal samlet kunne rumme mindst 1.300 $m^3$ til forsinkelse af regnvand. Lavninger og/eller faskiner skal udføres som anført:

I byrum A, B1 og B2 vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 130$m^3$.

I byrum C, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 92 $m^3$.

I byrum D, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 68 $m^3$.

I byrum E, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 75 $m^3$.

I byrum F, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 89 $m^3$.

I byrum G1, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 96 $m^3$.

I byrum G2, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 66 $m^3$.

I byrum H, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 59 $m^3$.

I byrum I, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 147 $m^3$.

I byrum J, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 109 $m^3$.

I byrum K, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 59 $m^3$.

I byrum L, og byrum N, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 256 $m^3$.

I byrum M, vist på tegning 8a, skal etableres lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand på et volumen på mindst 43 $m^3$.

Kanterne på lavninger skal være i jord og udføres blødt afrundet eller med en hældning på højst 1:3.

**Stk. 12. Betingelse for ibrugtagning**

For området gælder, at bebyggelse i det enkelte byggefelt ikke må tages i brug, før overfladeløsninger er etableret som følger:

- Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt A, at de i § 8, stk. 11 fastlagte overfladeløsninger med lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand i byrum G2 er etableret.
- Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt B, at de i § 8, stk. 11 fastlagte overfladeløsninger med lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand i byrum G1 er etableret.
- Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i byggefelt C, at de i § 8, stk. 11 fastlagte overfladeløsninger med lavninger og/eller faskiner til forsinkelse af regnvand i byrum M er etableret.

**Stk. 13. Belysning**

Byrum, portåbninger og portrum og passager skal belyses.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget kan ved dispensation tillade anden supplerende belysning i byrum og veje.

## § 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 $L_{den}$ (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler, daginstitutioner og hospitaler: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

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

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Hoteller, 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.

## § 10. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

## § 11. Særlige fællesanlæg

For området gælder, at det enkelte fællesanlæg ikke må tages i brug, før der er etableret veje, parkeringspladser, byrum og kantzoner som følger:

Ny bebyggelse i byggefelt A må ikke tages i brug, før den i § 4, stk. 2, fastlagte vejtype d, bilparkeringspladser, jf. § 5, stk. 1 i zone P2, vist på tegning 4, samt de i § 8, stk. 7 og 8, fastlagte ubebyggede arealer i byrum G2 er etableret.

Ny bebyggelse i byggefelt B må ikke tages i brug, før den i § 4, stk. 2, fastlagte vejtype d, bilparkeringspladser, jf. § 5, stk. 1 i zone P1, vist på tegning 4, samt de i § 8, stk. 7 og 8, fastlagte ubebyggede arealer i byrum G1 er etableret.

Ny bebyggelse i byggefelt C må ikke tages i brug, før den i § 4, stk. 2, fastlagte vejtype c, bilparkeringspladser, jf. § 5, stk. 1 i zone P3, vist på tegning 4, samt de i § 8, stk. 7 og 8, fastlagte ubebyggede arealer i byrum M er etableret.

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget 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.*

## § 12. Retsvirkninger

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

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

## § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 349 Kommunehospitalet og lokalplan 349-1 Kommunehospitalet, bekendtgjort hhv. den 8. maj 2002 og 20. januar 2010, 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 Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen 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 Klima-, Miljø- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 • Områdeafgrænsning

Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel

Eksisterende bygning

# Tegning 2a • Anvendelse i parterreetage

Publikumsorienteret serviceerhverv

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

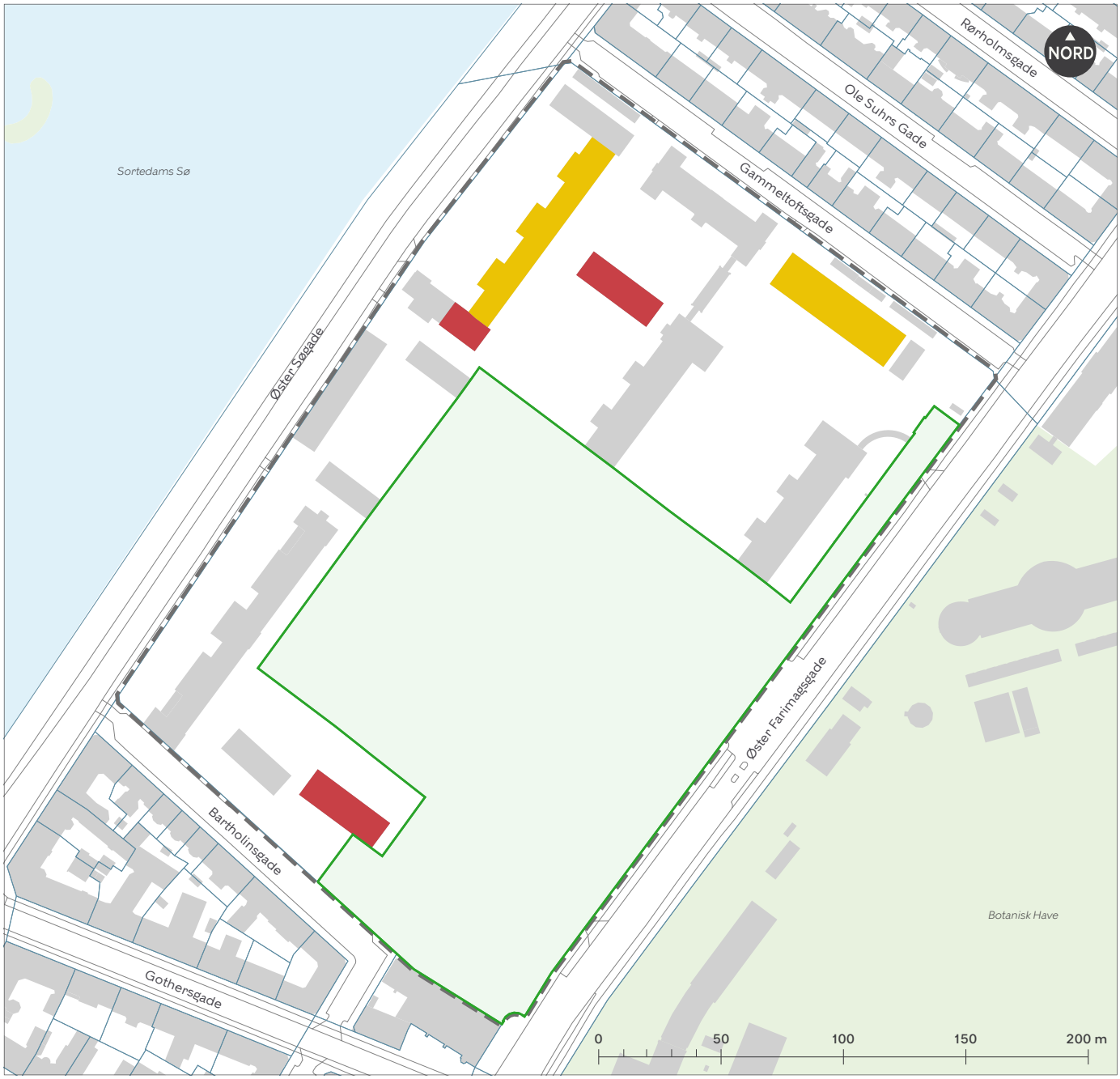
A-C Byggefelt

Eksisterende bygning i parterre

Lokalcenter

Overliggende etage

# Tegning 2b • Anvendelse i stueetagen (1. etage)




- Bolig
- Publikumsorienteret serviceerhverv
- Institution/Grundskole/Kulturelt formål
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Lokalcenter
- Overliggende etage

# Tegning 2c • Anvendelse 2. etage

Bolig

Institution/Grundskole/Kulturelt formål

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

# Tegning 2d • Anvendelse 3. etage og op

Bolig

Bolig/Institution/Grundskole/Kulturelt formål

Lokalplanområdets afgrænsning

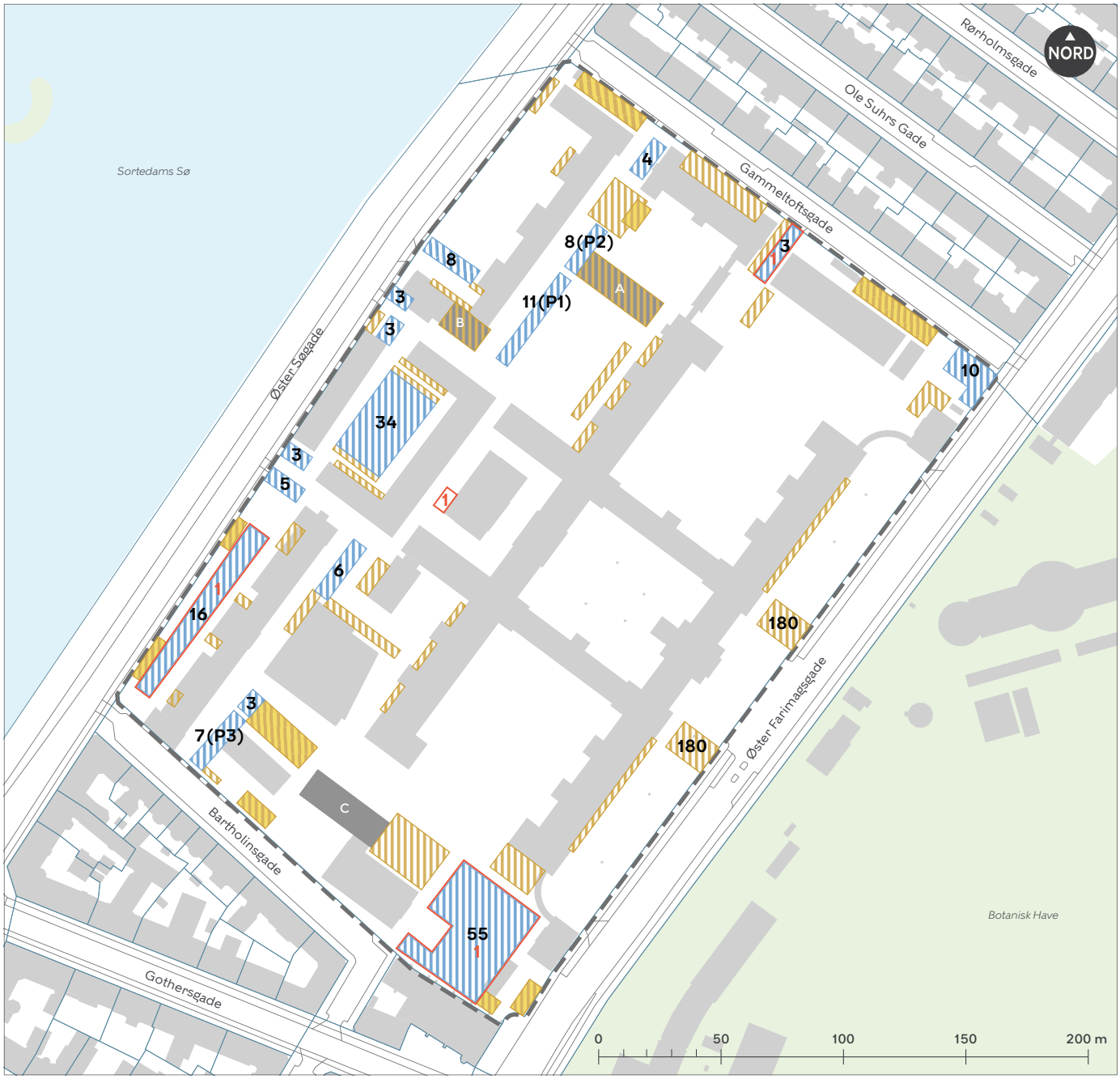
Matrikelskel

Eksisterende bygning

# Tegning 3a • Veje

- Vejudlæg, der kan ophæves
- Vejtype a
- Vejtype b
- Vejtype c
- Vejtype d
- Vejtype e
- Vejtype f
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A-C Byggefelt

# Tegning 4 • Bil- og cykelparkering




X Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser

X Handicapbusparkering på terræn med angivelse af antal pladser

X Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

Cykelparkering i konstruktion

Overdækket cykelparkering

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-C Byggefelt

# Tegning 5a • Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdig bygning, der er fredet

Bevaringsværdig bygning

Bevaringsværdig mur/hegn, der er fredet

Lokalplanområdets afgrænsning

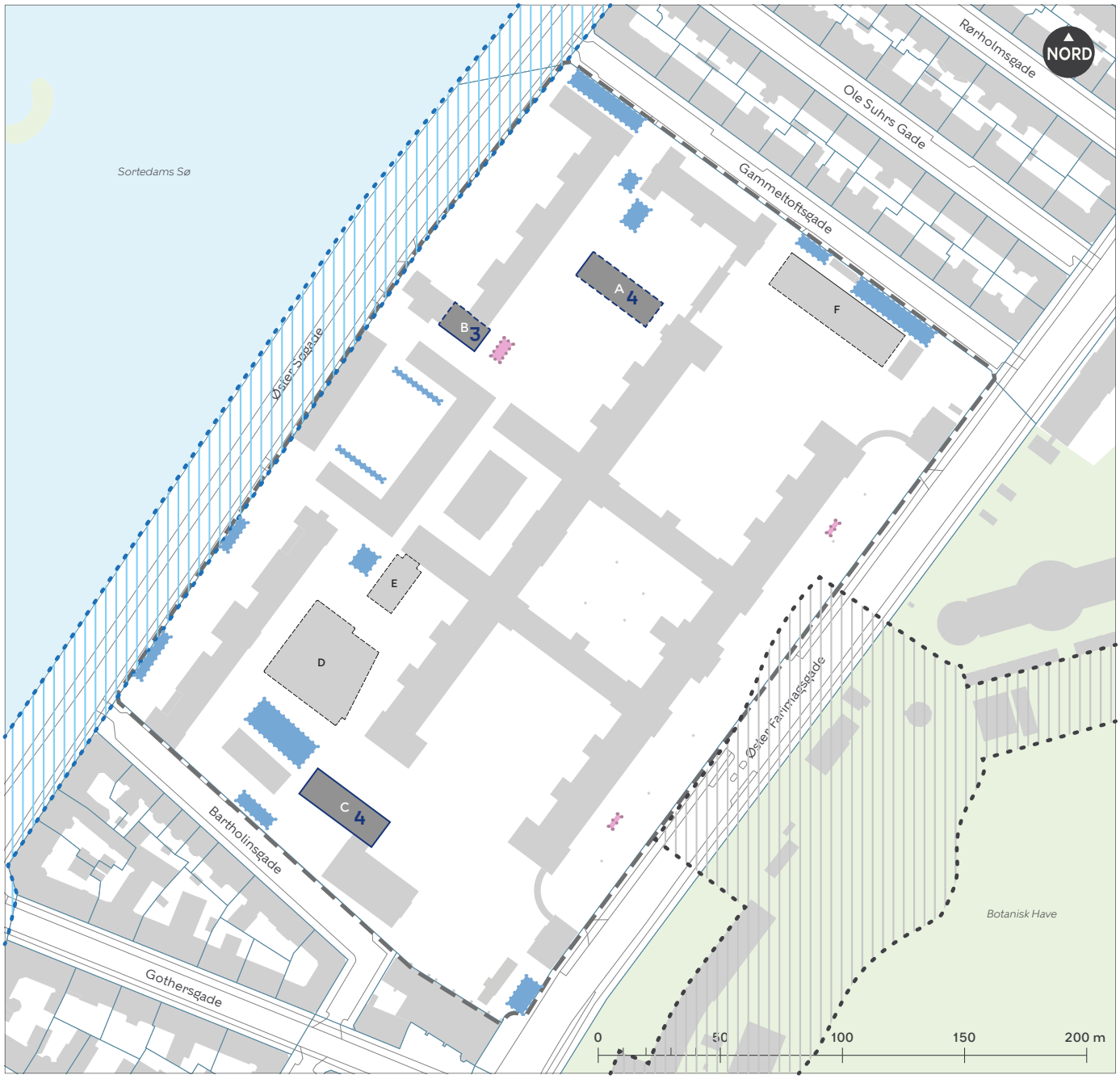
Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-C Byggefelt

1. Hovedindgang/kirke/operationsstue
2. Sygestuer for mænd
4. Sygestuer for mænd
5. Sygestuer for kvinder
6. Ishus/desinfektionsbygning
7. Sygestuer for kvinder
8. Sygestuer for mænd
9. Funktionærboliger
10. Sygestuer for kvinder
11. Stald og gartnerbolig
12. Køkken
13. Fysiurgisk afdeling
15. Kvindebade/Fysiurgisk afdeling
16. Vaskeribygning
18. Mandebade/Fløj M
20. Kedel- og Maskinhuset
22. Kapel og lighus
23. Patologisk afdeling
24. Afdeling for sindslidende
25. Epidemiafdeling
26. Sygeplejerskeboliger
28. Vinterhave
30. Bolig for overkirurgen eller overlægen
31. Bolig for direktøren
33. Boliger for lægerne
34. Christian Hansen Auditoriet
35. Auditorie/børnehave

# Tegning 5b • Bebyggelsens omfang og placering




Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

Afgrænsning af byggefelt

x Maksimalt etageantal

A-C Byggefelt

Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant - eksisterende byggeri

Afgrænsning af byggefelt - eksisterende byggeri

D-F Byggefelt - eksisterende byggeri

Område, hvor der kan placeres mindre bygninger og nedgravede affaldsløsninger

Område, hvor der kan placeres nedgravede affaldsløsninger

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Søbeskyttelseslinje

# Tegning 6 • Bebyggelsens ydre fremtræden

Facade a

Facade b

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-C Byggefelt

# Tegning 7 • Terrænregulering

Terrænkote

Terrænkote med særlig bestemmelse

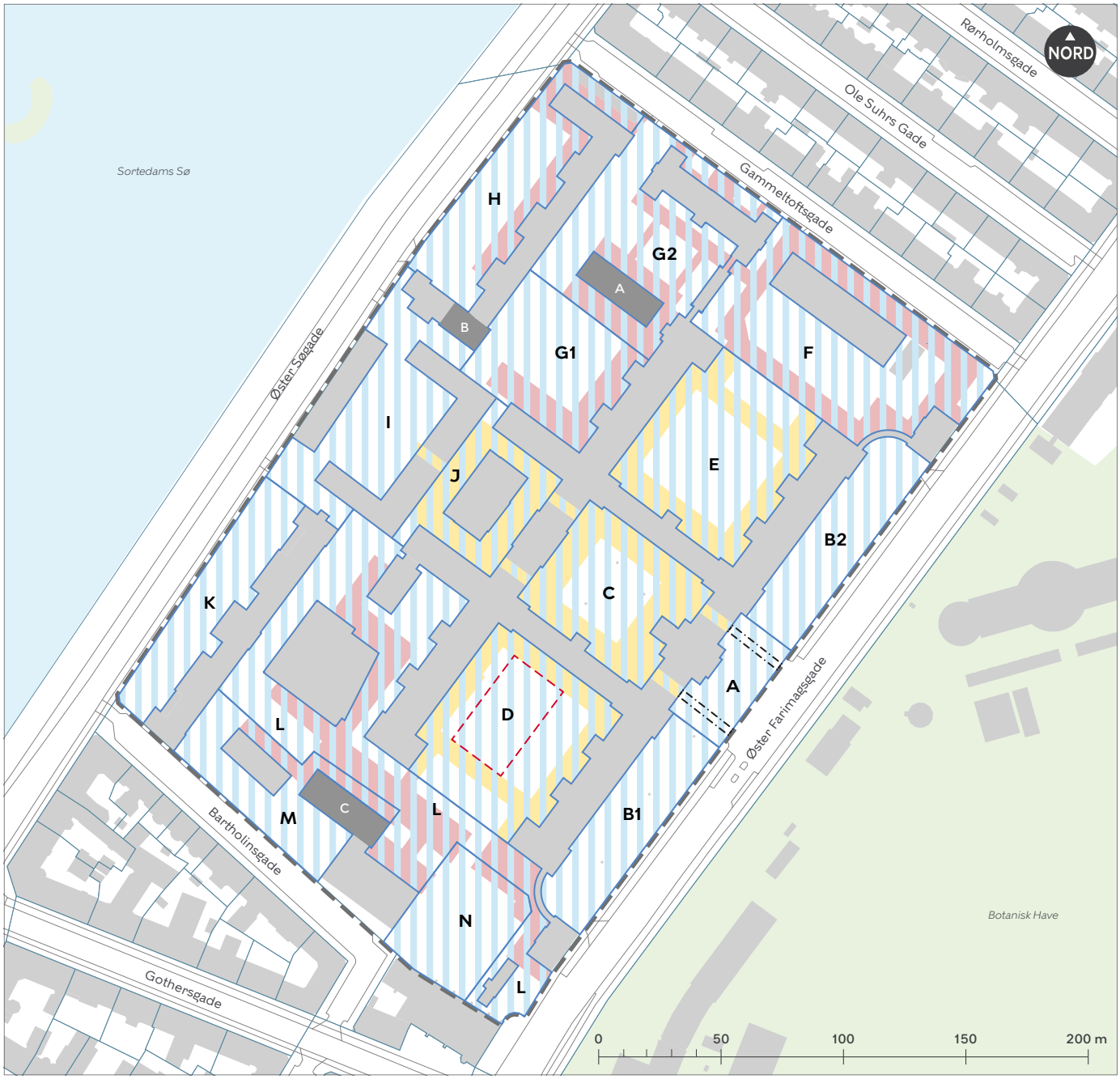
Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-C Byggefelt

# Tegning 8a • Byrum




| | |
|---|---|
| A-N | Byrum |
| | Zone for placering af stiforbindelse a |
| | Zone for placering af stiforbindelse b |
| | Zone for friluftsscene |
| | Zone for særlig belægning |
| | Lokalplanområdets afgrænsning |
| | Matrikelskel |
| | Eksisterende bygning |
| A-C | Byggefelt |

# Tegning 8b • Kantzoner

Kantzone a

Kantzone b

Kantzone c

Kantzone d

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

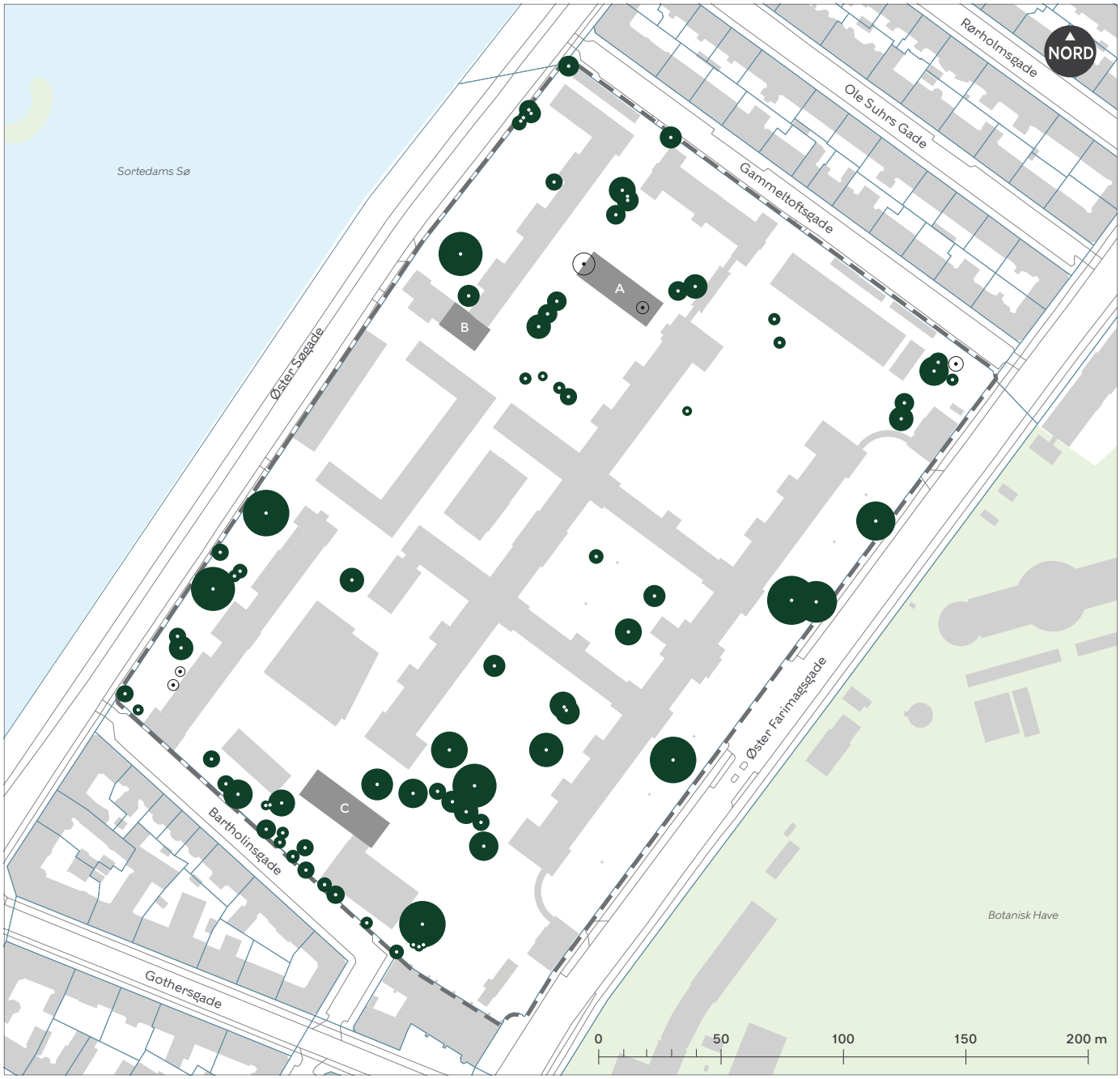
Eksisterende bygning

A-C Byggefelt

# Tegning 8c • Beplantning

| | | | |
|---|---|---|---|
| X | Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer | | Lokalplanområdets afgrænsning |
| X | Beplantningszone, betegnelse | | Matrikelskel |
| | Facadebeplantning | | Eksisterende bygning |
| | Zone for hækbeplantning | A-C | Byggefelt |

# Tegning 8d • Bevaringsværdige træer




Bevaringsværdigt træ

Træ, der kan fældes selvom det lever op til kriterierne for at være bevaringsværdigt

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A-C Byggefelt

# Forslag til kommuneplantillæg

*Kort A: Ændrede kommuneplanrammer*

*Kort B: Ændrede detailhandelrammer*

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024, foretages følgende ændringer:

Der tilføjes følgende særlige bestemmelse til rammeområde R24.S.1.30: 'Der skal etableres i størrelsesordenen 180 parkeringspladser i området.' Rammeområdet tildeles plannummer R24.S.1.30.T1.

Der udlægges et nyt lokalcenter, som vist på kortet, i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og retningslinjen 'Centerstruktur for detailhandel'. Det maksimale butiksareal fastlægges til 1.800 $m^2$. Den maksimale størrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker fastlægges til 300 $m^2$. Lokalcenteret tildeles plannummer D24.4.56.T1.

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Borgerrepræsentationen har den 20. august 2026 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kommunehospitalet II og forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 26. august 2026 til den 28. oktober 2026.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

## Offentlig høring

Se forslagene og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal 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

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

## Byrums- og havevandring samt borgermøde

Københavns Kommune og Indre By Lokaludvalg inviterer til byrums- og havevandring samt borgermøde, hvor der orienteres om planforslagene, mandag den 21. september 2026.

### Kl. 17.00-17.45 Byrums- og havevandring

Starter ved Kommunehospitalets hovedindgang, Øster Farimagsgade 5A.

### Kl. 18.00-20.00 Borgermøde

Afholdes i auditoriet, bygning 18, Øster Søgade 22F.

### Forplejning

Der serveres en let forplejning mellem byrums- og havevandringen og borgermødet.

### Tilmelding

Deltagelse kræver tilmelding senest d. 16. september 2026. Ved tilmelding til arrangementet tilmelder du dig både byrums- og havevandringen samt borgermødet. Der er et begrænset antal pladser af praktiske hensyn, og tilmeldingen lukker, når det maksimale deltagerantal er nået.

Din tilmelding er først registreret, når du har modtaget en bekræftelse.

**Læs mere om tilmelding på Bliv Hørt**

## Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 28. oktober 2026