



Bilag 2

STRAND- BOULEVARDEN 130

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Strandboulevarden 130.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 23. februar til den 20. april 2026.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	20
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål	20
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	20
Lokalplanens indhold	5	§ 3. Anvendelse.....	20
Miljøforhold.....	8	§ 4. Veje	22
Skyggediagrammer	11	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	22
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	13	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	24
Overordnet planlægning.....	13	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	25
Kommuneplan 2024	13	§ 8. Ubebyggede arealer.....	27
Lokalplaner i kvarteret	13	§ 9. Støj og anden forurening	31
Københavns Kommunes overordnede strategier	14	§ 10. Matrikulære forhold	32
Miljøkrav til byggeri og anlæg	14	§ 11. Særlige fællesanlæg	32
Spildevandsplan	15	§ 12. Retsvirkninger	32
Sikring mod oversvømmelse.....	15	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	32
Vandforsyningsplan	16	Kommentarer af generel karakter	32
Varmeplanlægning	16	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	34
Tilladelser efter anden lovgivning	17	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	35
Affald	17	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	36
Jord- og grundvandsforurening	17	Tegning 3a · Veje.....	37
Museumsloven.....	18	Tegning 3b · Vejsnit.....	38
Anlæg på søterritoriet.....	18	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering	39
Lov om bygningsfredning.....	18	Tegning 5a · Bebyggelsens omfang og placering.....	40
Rottesikring	18	Tegning 5b · Porte	41
Bilag IV-arter, herunder flagermus	18	Tegning 6a · Altaner	42
Tilladelser i henhold til anden lovgivning	19	Tegning 7a · Byrum.....	43
		Tegning 7b · Kantzoner	44
		Tegning 7c · Beplantning	45
		Hvad er en lokalplan	46
		Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse



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

Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af Strandboulevarden 130 har anmodet om en ny lokalplan for matr.nr. 300 Udenbys Klædebo Kvarter, København, der muliggør opførelse af boliger.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammer for opførelse af ny bebyggelse, der skal anvendes som blandet bolig og erhverv. På grunden ligger i dag to erhvervs-bygninger, hvoraf den ene ønskes nedrevet og den anden bevares. Med den nye bebyggelse vil der blive dannet et delvist lukket gårdrum for beboerne, og byggeriet vil fremstå som et samlet kompleks. Det vil passe sig ind i Østerbro-kvarterets karrétypologi samt danne facade mod Strandboulevarden og det store åbne område med boldbaner.

Den nye bygning skal indeholde erhverv i en del af stueetagen og boliger i det resterende. Boliganvendelsen forudsætter en ny lokalplan, da den eksisterende lokalplan 'Svendborggade' fastsætter området til erhverv.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024, der fastsætter området til blandet bolig og serviceerhverv.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Strandboulevarden og Svendborggade og udgør bygningerne på adressen Strandboulevarden 130.

På grunden bevares et erhvervsbyggeri opført i 1988 på 4 etager plus tagetage i røde tegl og med rødt tegltag. Byggeriet udgør en vinkel, der grænser op til henholdsvis Strandboulevarden og Svendborggade.

Mod nord ligger en ny bebyggelse opført i 2024, med ungdomsboliger og parkering i en høj plint, der faciliterer teatret Østre Gasværk. Facaden er i gule tegl, hvide markante kvadratiske vinduesrammer og en plint i grå beton. Byggeriet trapper sig op fra 3 etager mod vest til 8 etager mod øst.

Østre Gasværk Teater ligger umiddelbart nordvest for lokalplanområdet.

Mod vest ligger en karrébebyggelse opført i 1926 med boliger i 5 etager i røde tegl med grå pudset plint og rødt tegltag.

Mod øst ligger et parkeringsareal, hvor det på grund af fjernvarmeledninger ikke er muligt at bygge, og på samme grund øst for lokalplanområdet ligger et erhvervsbyggeri opført i 1987 i 4 etager i røde tegl og tegltag.

Øst for banen og Kalkbrænderihavnsvej ligger Indre Nordhavn med Svane-mølleværket som vartegn. Østerbrogade er centergade og hovedfærdselsåre sammen med Strandboulevarden og Kalkbrænderihavnsvej.

Mod syd på den anden side af Strandboulevarden ligger et boligbyggeri som en del af en større karrébebyggelse opført i 1926. Bygningen er i 5 etager, røde tegl og med rødt tegltag.

Svanemøllen Station ligger nord for lokalplanområdet, og Nordhavn Station ligger mod sydøst. Der er god tilgængelighed til offentlig transport.

Terrænet i lokalplanområdet er overvejende fladt.

Egenart

Lokalplanområdet ligger i udkanten af et større område præget af karrébebyggelser, der breder sig mod syd og vest. Grunden ligger eksponeret i svinget lige hvor Strandboulevarden drejer mod vest. Nord for lokalplanområdet er opført ny boligbebyggelse og ny skøjtehal, der med østfacaderne danner en klar grænse mod det åbne område med boldbaner mod øst.

I de tilgrænsende kvarterer ved Østerbrogade og Nyborggade er gadenettet stramt opbygget i princippet med nord-syd og øst-vest gående gader, og bebyggelsen består af stramme, snævre boligkarréer i op til 6 etager. Boldbanerne i områdets østlige del danner et åndehul i det ellers tætte bebyggede kvarter, hvor Fælledparken er nærmeste store friareal.

Bebyggelser langs Strandboulevarden ligger primært som sluttede karréer og danner et rumligt afgrænset gadeforløb. Boulevardens midte med to rækker træer danner et rum i gadens midte. Strandboulevarden krydses af sidegader.

Lokalplanområdet ligger på grænsen mellem det tætte karréområde mod syd og det mere åbne område med fodboldbaner og større bygningsvolumener mod nord. Lokalplanområdet indgår i et bælte af bebyggelser nord for Strandboulevarden, der i skala og struktur minder om karréerne mod syd.



Områdets placering i bydelen.

Områdets egenart videreføres og forstærkes ved at den nye bebyggelse placeres således, at der med den eksisterende bebyggelse dannes en åben karré. Den nye bebyggelse tager afsæt i områdets bebyggelsestæthed, højde, materialer samt detaljering og takt i facader og gavle og lægger sig desuden i forlængelse af facaderækken mod nord.

Det omkringliggende karrékvarters materialer og dimensioner vil gå igen i det nye byggeri, der vil blive opført i 5 etager, saddeltag og røde tegl. Vinduernes rytme er regelmæssig og har som de eksisterende boligbebyggelser brystninger, der sikrer mod direkte indsyn i boligerne.

Den nye bebyggelse lægger sig vinkelret på den eksisterende bygning på grunden og i forlængelse af de nordliggende bygningers facader. Dette skal skabe en fornemmelse af en sluttet bygningskrop, der passer ind i områdets karrébebyggelser.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Svendborggade. Der er cykelstier langs med både Svendborggade og Strandboulevarden.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved en del gennemkørende trafik på bydelsgaden Strandboulevarden med en ÅDT på ca. 10.000 bilister og ca. 3.500 cyklister. Derudover grænser lokalplanen til Svendborggade, som er en lokalgade primært med ærindetrafik.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 14 og 23 fra Strandboulevarden.

Området er stationsnært beliggende med ca. 500 m afstand til nærmeste metrostation 'Poul Henningsens Plads' vest for bygningen og ca. 900 m afstand til S-tog stationen 'Nordhavn st.' sydøst for bygningen.

Almene boliger

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m².

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanforslaget sikrer at det kommende byggeri understøtter og forstærker områdets bymæssige træk i form af karréer og facaderækken mod øst.

Den nye bygning skal i omfang, form og materialer opføres med afsæt i de eksisterende byggerier i området.

Anvendelse

Området fastlægges til bolig og serviceerhverv. Lokalplanen fastholder således den anvendelse som er fastlagt i kommuneplanen. Den nuværende lokalplan Svendborggade, der er gældende for området, giver kun mulighed for serviceerhverv.

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

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Foto fra Strandboulevarden, der viser det eksisterende erhvervsbyggeri der bevarer.



Foto, der viser den bygning der nedrives.



Foto, der viser det eksisterende erhvervsbyggeri der bevarer samt gårdrum.



Foto, der viser området set fra vest.



Foto, der viser området set fra Strandboulevarden.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der muligøres boliger, hvilket vil generere flere mennesker i området. Beboere vil have deres primære udendørs opholdsarealer i gårdrummet. Erhvervsarealet ændres ikke betydeligt.

Gårdrummet deles af boligerne og erhvervet, men indrettes med hovedvægt på beboernes behov for gode friarealer nær deres bolig. Gårdrummet beplantes for at give beboerne et grønt areal til ophold.

Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje på baggrund af de nye boliger og erhverv. Denne stigning vil ikke have en betydelig effekt på eksisterende trafik.

Den eksisterende overkørsel i svinget til Strandboulevarden nedlægges for tung trafik såsom biltrafik, renovation og varelevering. Eksisterende overkørsel til Svendborggade opretholdes. I lokalplanområdet skal der være veje og stier, der kan afvikle den lokale trafik. De indrettes, så ind- og udgang for biler, varelevering og renovation udelukkende foregår via Svendborggade. Der bliver kun i begrænset omfang mulighed for biltrafik i området og vejstrukturen er indrettet efter det.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

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

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

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 15 bilparkeringspladser og ca. 139 cykelparkeringspladser for det nye byggeri. For den eksisterende bygning i lokalplanen vil der efter genberegning blive ca. 25 p-pladser tilgængelige. Det samlede antal bilparkeringspladser vil således være ca. 40. Mindst 50% af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Den nye bebyggelse placeres vinkelret på den eksisterende erhvervsbygning, således at den danner en åben karré mod nord.

Bygningen bliver i 5 etager. Herudover kommer en uudnyttet tagetage under bygningens saddeltag. Facaderne udføres i tegl. Østfacaden har små altaner, der lægger sig i lodrette bånd og der placeres en port i østfacaden ind til gårdrummet. Stueetagen bliver 4,4 m høj. Vinduerne placeres i en fast takt over facaden og brystningerne sikrer mod direkte indsigt i lejlighederne.

Den sydlige gavl danner facade mod syd og Strandboulevarden, hvor vinduerne ligger i en fast takt. Den nye bebyggelse møder den eksisterende i et tilbagetrukket mellemlid, der også udgør adgang til erhvervsdelen.

Der kan opføres samlet 3.580 m² nybyggeri. Boligdelen udgør 3.150 m² og erhverv udgør 430 m².

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

Byrum

Der skal etableres et grønt gårdrum, der giver mulighed for ophold og håndtering af ekstremregn. En sti langs indersiden af gården sikrer adgang til bygningens erhvervsdel og en sti på tværs af gårdrummet giver bygningens beboere en kort adgang til renovationsskuret.

Der etableres mindre private opholdsarealer for boligerne i stueetagen og et areal for ophold for erhvervsdelen på terræn i gårdens sydøstlige hjørne.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der skal plantes ca. 43 nye træer, og ca. 32 buske. Ca. 50 % af de nye træer og buske skal være hjemmehørende arter.

På den nye bygnings nordlige gavl sikres bede til facadebeplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Kommuneplan 2024

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024. I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C2*).

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).

Der kan være anlæg indenfor lokalplanområdet, som er omfattet af bestemmelserne om konkrete projekter efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023). Disse skal i så fald screenes efter lovens § 21, inden de kan realiseres.

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

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

Det skyldes, at der ikke er 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.

Den nye bebyggelse skaber en fortætning i området. Den nye bebyggelse bygger videre på karrébyen med samme bygningshøjde og dybde som det er kendetegnende for denne.

Byrummet i lokalplanområdet vil få karakter af boliggårdrum og byrummene langs de omkringliggende veje vil ikke ændre sig væsentligt.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen Byggeriet ses fra boldbanerne nørdøst for lokalplanområdet. Illustration: C.F. Møller Architects.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Byggeriet ses fra Strandboulevarden sydøst for lokalplanområdet. Illustration: C.F. Møller Architects.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Strandboulevarden. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet ud mod Strandboulevarden op til 64 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for i område med eksisterende boligbebyggelse og blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet vil bygningerne blive støjisoleret, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Bebyggelsen skal udformes, så sove- og opholdsrum så vidt muligt orienteres mod den stille facade.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen mod øst danner støjskærm for de udendørs opholdsarealer i gårdrummet. Der skal være under L_{den} 58 dB på alle udendørs opholdsarealer til bebyggelsen.

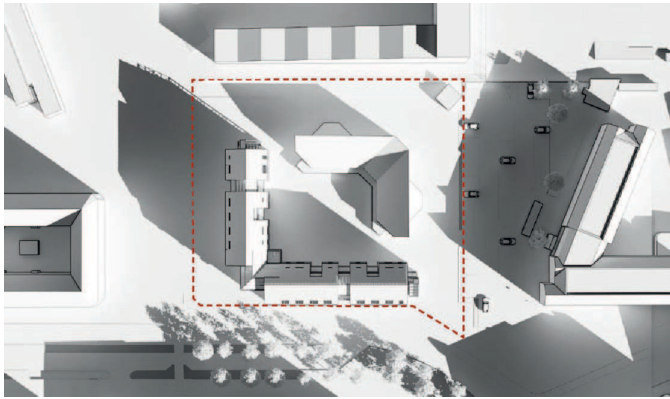
Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

Miljømæssige gener fra virksomheder

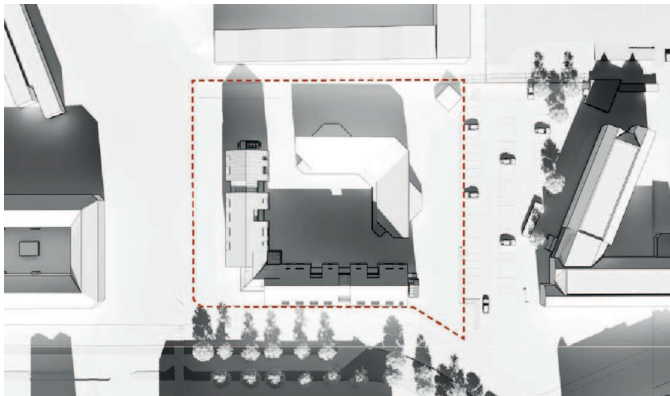
Nærmeste virksomhed af national interesse ligger ca. 350 m nordøst for lokalplanområdet.

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

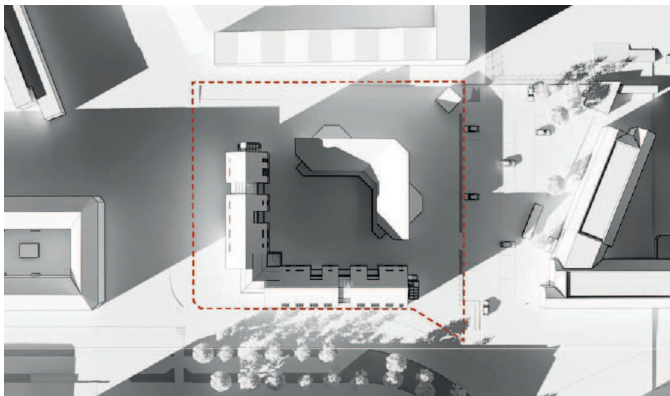
Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

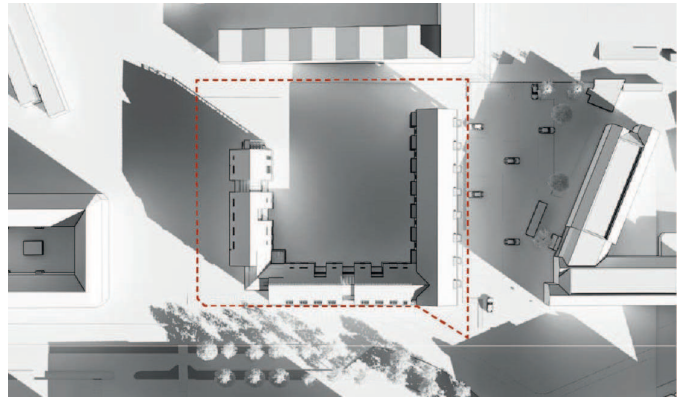


21. marts kl. 12.00.

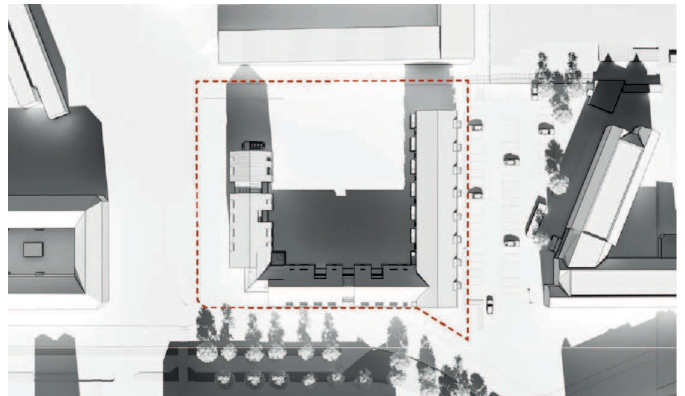


21. marts kl. 16.00.

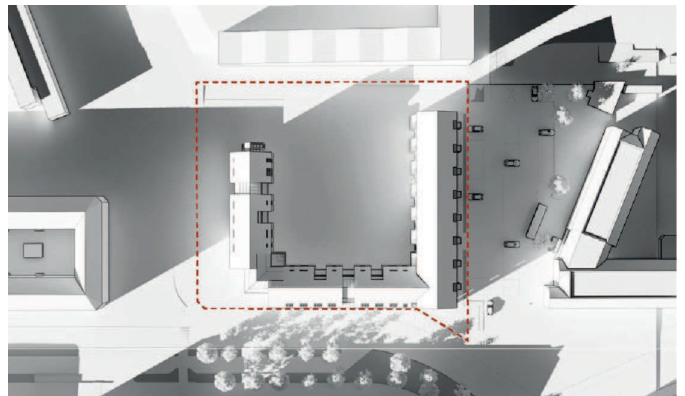
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



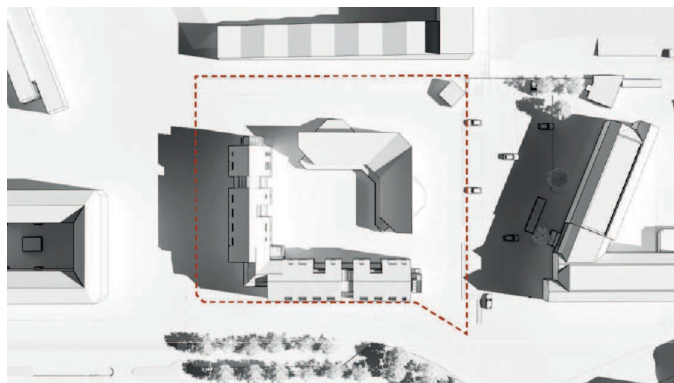
21. marts kl. 16.00.

Skyggediagrammer

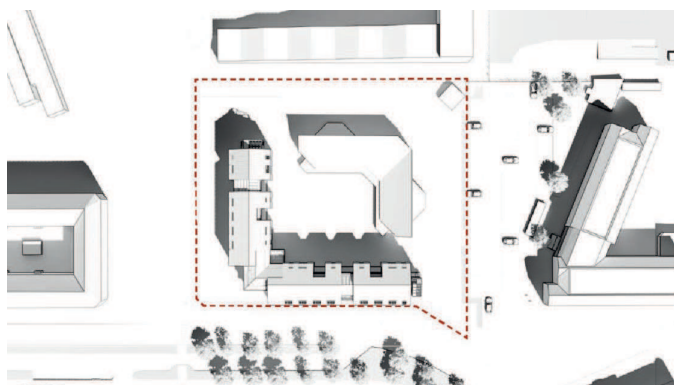
Skyggediagrammerne viser, at lokalplanen muliggør et projekt, hvor de nye boliger og opholdsarealer har gode dagslysforhold.

Illustrationer: Illustration: C.F. Møller Architects.

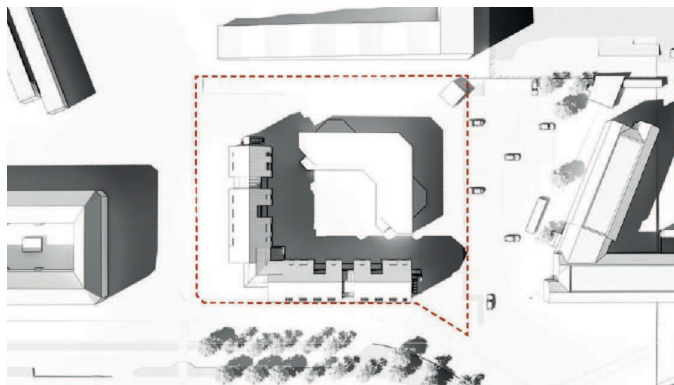
Eksisterende forhold



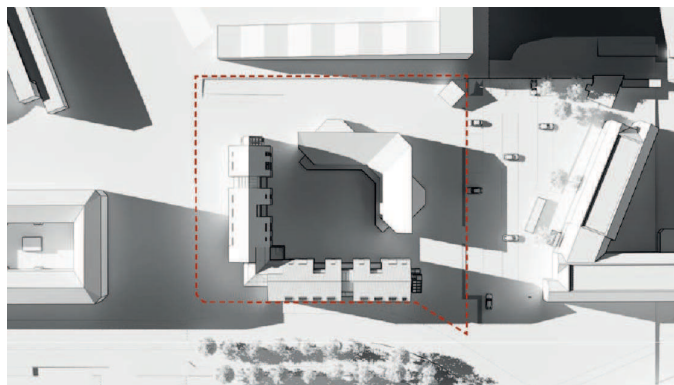
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

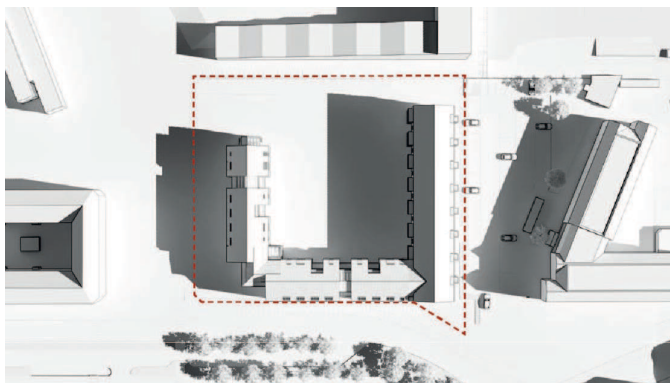


21. juni kl. 16.00.

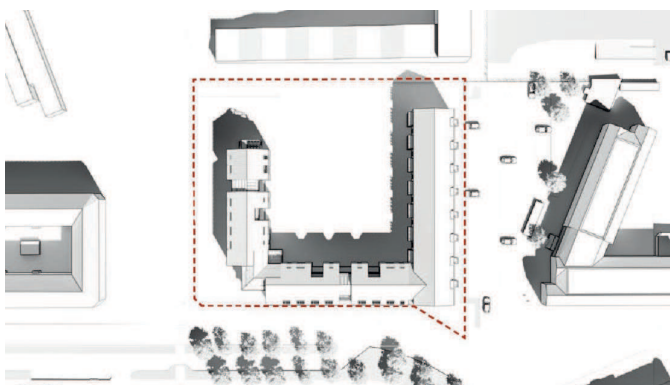


21. juni kl. 19.00.

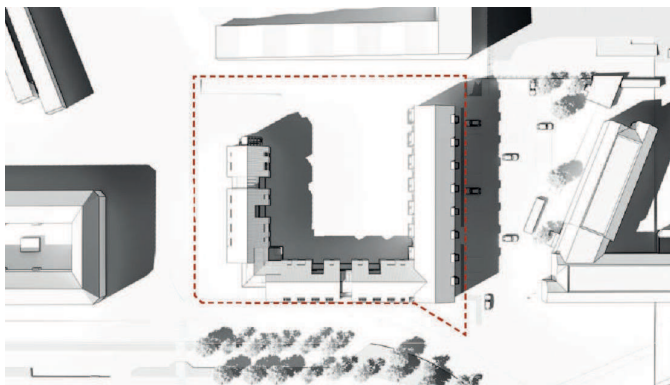
Muliggjort med lokalplanen



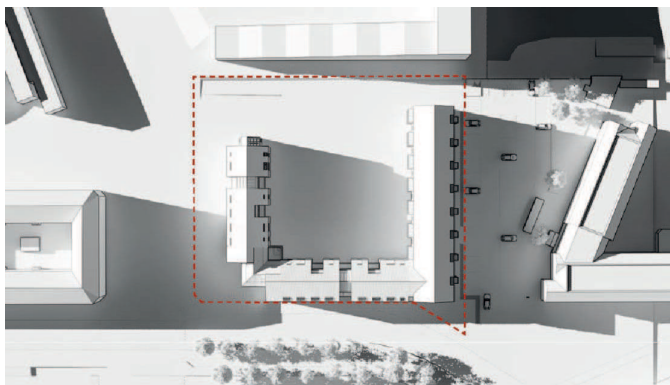
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

Lokalplan 545 Øste Gasværk Kvarteret

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvikling af et nyt bykvarter på det tidligere Østre Gasværks grund i sammenhæng med B93's boldbaner. Området skal indeholde almene og private boliger, herunder plejeboliger, en ny skøjtehal, et fælles parkeringsanlæg og offentlig tilgængelige grønne områder. En park- og aktivitetsring binder området sammen, ligesom der skal skabes forbindelser til de omliggende områder.

Lokalplan 568 Østre Gasværk Teatergrund

Formålet med lokalplanen er at sikre, at bebyggelsen opføres som en åben karré med varierede bygningshøjder, så den åbner sig mod adgangsvejen, tilpasses de eksisterende teaterbygninger, særligt den fredede gasbeholder, og indpasses i det kommende Østre Gasværk Kvarter nord for grunden, som nybyggeriet sammen med teaterbygningerne kommer til at danne afgrænsning af og port til.

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

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

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 byggherre 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 entrepresummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

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

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

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

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

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

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

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

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

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

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

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

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

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

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Strandboulevarden vil der blive etableret en forsinkelsesplads. Forsinkelsespladsen er planlagt udført i 2026-2029.

Ved Østre Gasværk, aktivitetsring og adgangsvej er der etableret en forsinkelsesplads. Forsinkelsespladsen er ibrugtaget i 2025.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af forsinkelsespladsen

Stormflodssikring

Lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,63 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at bygninger skal opføres i mindst kote 2,63.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

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

Varmeplanlægning

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

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

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

Grunden er kortlagt på vidensniveau 2. Der er i jord og grundvand fundet forurenende stoffer. Dette skyldes formodentlig tidligere autolaker og -reparationsværksted, der var beliggende på grunden frem til 1987.

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 m³/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.

Anlæg på søterritoriet

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

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

Lov om bygningsfredning

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

Rottesikring

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

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

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

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

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

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det,

må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

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

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

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.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan Strandboulevarden 130 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- 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 udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

§ 2. Område

Områdefafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene på matr.nr. 300 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Boliger og serviceerhverv

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

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

Kommentar

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

Stk. 2. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 35 og 75 % af etagearealet.

Stk. 3. Boligstørrelser

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

- a) Boliger skal i gennemsnit have et boligareal på mindst 95 m² 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 m².
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m². Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligers boligareal.

Kommentar

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

Stk. 4. Fællesarealer

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

Kommentar

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

Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 6. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 der svarer til ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.

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

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

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1.000 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 4.200 m² pr. 18. februar 2026.

Stk. 8. Serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)

Stuetagen (1. etage) som vist på tegning 2a må anvendes til serviceerhverv, liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendoms-mæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

§ 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 og stier, som vist på tegning 3a

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Vejtype A fastlægges i en bredde af 7 m med kørespor, som vist på tegning 3a.

Kommentar

Ved veje menes også adgangsgivende stier.

Stk. 3. Overkørsler

Eksisterende overkørsel kan nedlægges, som vist på tegning 3a.

Stk. 4. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv.

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

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

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

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

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

- Boliger: 1 plads pr. 1:250 m² (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²
- Grundskoler: 1 plads pr. 607 m², undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m²
- Erhverv: 1 plads pr. 1:214 m²
- Kontorer: 1 plads pr. 214 m² (heraf delebiler 5 %)
- Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Der skal være 1 plads til almindelig handicapparkering og 1 plads til handicapbus. Pladserne indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Parkeringspladser på terræn skal være som vist på tegning 4a.

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 m² etageareal:

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

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

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 40 m²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn 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

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte matrikel.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

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

Stk. 3. Bebyggelsens højde

Ny bebyggelse

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5a viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel.
- c) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 2,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag.

Eksisterende bebyggelse

- d) Bygningerne skal fortsat være i 4 etager plus udnyttet tagetage i en højde på op til 20 m.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage. Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende. Der må opføres et orangeri i gården til fælles brug for boligerne på maksimalt 35 m²

Derudover må der opføres 2 mindre bygninger på samlet maksimalt 25 m².

Kommentar

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

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

For ny bebyggelse

- a) Materialerne skal være rød blank mur. På østfacaden skal der placeres felter med glaserede kakler i en anden farve end muren, der markerer indgangspartierne. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer.
- c) Bygninger skal have en sokkelhøjde på mindst 0,3 m målt fra terræn. Gulvkoter skal være 0,0–0,3 m ved erhverv og 0,6–0,8 m ved boliger målt fra terræn.
- d) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

For eksisterende bebyggelse

- e) Materialerne skal være rød blank mur og glas med felter i metalplader omkring vinduerne.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For sydfacaden og østfacaden syd for porten, vist på tegning 5b, skal mindst 65 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal føres helt til terræn. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) Vinduer og døre skal placeres lodret over hinanden.
- c) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- e) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller.
- f) Langs nord-, øst- og vestfacaderne, skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på min. 0,6 m målt fra terræn.
- g) Vinduer skal være i højformat, hvor højden er mindst 1,3 gange bredden.
- h) Vinduer må ikke være i plastik.
- i) Døre må ikke være i plastik.
- j) Etageboligbebyggelser skal have adgang til gaden og gården fra opgange. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passagemulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udelades.
- k) Indgangspartier skal markeres med tilbagetrækning i muren med siddemulighed og et felt med grønne fliser/kakler.
- l) Der må ikke være altangange.

Stk. 3. Altaner

- a) På østfacaden må boliger fra 2. etage og op have altaner, der i størrelse ikke giver mulighed for ophold. I stueetager (1. etage) må der ikke være altaner.
- b) Altaner på østfacaden må have et fremspring på højst 0,3 m målt fra facaden.
- c) Altaner mod vest må have et fremspring på højst 1,5 m målt fra facaden.
- d) Mindst én altan pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på 1,5 m x 1,5 m.
- e) Altaner på boligbyggeriets vestfacade skal have en bredde på højst 4,2 m.
- f) Altaner på boligbyggeriets østfacade skal have en bredde på højst 2 m
- g) Den samlede længde af altaner på en etage må maksimalt være 50 % af facadens samlede længde.
- h) Altaner skal have en frihøjde på mindst 2,8 m og mindst 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- i) Altaner må ikke have synlige bæringer under altanen eller over altanens værn.
- j) Altaner skal have lodrette, spinkle balustre. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 4. Tage

For ny bebyggelse

- a) Tage skal være saddeltage og have en taghældning på mellem 30 og 60 grader. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.
- b) Materialerne skal være tagsten, tegl, granit eller skifer i farverne rød, rødbrun, brun, sort, grå. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Der må ikke indrettes tagterrasser.
- e) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

For eksisterende bebyggelse

- f) Tage skal være saddeltage og have en taghældning på mellem 30 og 60 grader.
- g) Materialerne skal være røde tagsten.

Stk. 5. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle, hustage og terræn.
- b) Reklamer, 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:	40 %
Erhverv:	10 %

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 Teknikforvaltningen 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. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 3. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Bassin til regnvandshåndtering er undtaget, se stk. 8.

Stk. 4. Generelt om ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og træer skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b og 7c. I stk. 5-8 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 8 og 9.

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

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

Stk. 5. Byrum

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

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a med en bredde på mellem 1,5-1,8 m og belagt med beton, betonsten eller asfalt. Græsarmeringsbelægninger skal være i et eller flere af de samme materialer som de øvrige stiarealer.

Byrum A

Mindst 75 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i grus. Terrasseareal ved fælleshus må være i tegl eller træ.

Der skal være et legeareal på mindst 80 m² med siddemulighed.

Der skal være mindst 3 faste bænke.

Stk. 6. Kantzoner

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

Kantzoner må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Ved hver opgang skal der være en bæk.

Se stk. 7 og tegning 7c om facadebeplantning.

Kantzone a

Der må ikke være terrasser i kantzonen.

Kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 4-7 m.

Ved boliger skal der i kantzonen, ved hver boligenhed, være et hævet areal til terrasse og trappe på højst 6 m², med en højde svarende til gulvniveau og en dybde på højst 1,5 m målt vinkelret på facaden. Værn på terrassen må højst være 1,2 m over terrassens niveau.

Mindst én terrasse pr. bolig skal have et vandret, fast og plant areal på mindst 1,5 m x 1,5 m i gulvhøjde.

På terræn må der hegnes med hæk. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Ved erhverv skal mindst 50 % af kantzonen være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl eller træ.

Kantzone c

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

Mindst 15 % af kantzonen skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i tegl, betonsten eller træ.

Kantzonen d

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

Befæstede arealer skal være i natursten.

Stk. 7. Træer og buske

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

Facadebeplantning

Der skal være bede i terræn med beplantning langs nordfacaden, som vist på tegning 7c. 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 facadens længde.

Træbeplantning

Der skal i alt plantes 43 nye træer, og mindst 32 nye buske, som ikke må fældes.

Beplantningszone a

Mindst 2 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 15 m, og mindst 3 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 6 m. Mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og ingen træer må, når de plantes, være mindre end 14-16 cm stammeomkreds.

Beplantningszone b1

Mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 15 m, og mindst 7 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 6 m. Mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og ingen træer må, når de plantes, være mindre end 14-16 cm stammeomkreds.

Beplantningszone b2

Mindst 2 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 15 m, og mindst 11 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 6 m. Mindst halvdelen af de nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm, og ingen træer må, når de plantes, være mindre end 14-16 cm stammeomkreds.

Beplantningszone c

Mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 6 m. Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm.

For de fire beplantningszoner gælder under et, at mindst 50 % af nye træer 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), Kvalkvæd (Viburnum opulus), Lind- småbladet (Tilia cordata), Lind- storbladet (Tilia platyphyllos), Løn- spidsløn (Acer platanoides), Løn- natur (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).

For de fire beplantningszoner gælder under et, at mindst 50 % af nye buske skal være af følgende arter:

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

Bede og vækstvilkår

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

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,80 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

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

Nye 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. 8. Regnvandshåndtering

Byrum A vist på tegning 7a skal kunne håndtere mindst 88 m³ regnvand.

Regnvandshåndteringen skal udformes som beplantede arealer med lavninger der fremstår som en del af det naturlige terræn.

Der må være ét bassin med en maks. dybde på 1 m og med en hældning på 4:1 eller 25 cm pr. meter.

Øvrige bede må have en hældning på højst 1:40 eller 2,5 cm pr. meter.

Stk. 9. Dispensation

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.

§ 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, herunder terrasser og altaner, i forbindelse med boliger: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63
- Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$):*
 - Boligers opholdsrum: 46
 - Hoteller: 51
- Indendørs med lukkede vinduer:*
 - Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
 - Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

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

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres 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. Der henvises til stk. 4 og 5 om afskærmningsforanstaltning som betingelse for ibrugtagning.

Kommentar

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

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

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

§ 10. **Matrikulære forhold**

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 11. **Særlige fællesanlæg**

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret det i § 8, stk. 5 fastlagte byrum A.

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 tøvrigt er lovlig.

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

Lokalplan 111 Svendborggade, bekendtgjort september 1987, ophæves i sin helhed herunder for vejarealer på Strandboulevarden og Svendborggade.

Kommentarer af generel karakter

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

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med princip-

perne 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 stueetagen (1. etage)



- | | | | |
|--|---|---|-------------------------------|
|  | Bolig |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Serviceerhverv/publikumsorienteret serviceerhverv |  | Matrikelskel |
|  | Serviceerhverv/publikumsorienteret serviceerhverv/bolig |  | Eksisterende bygning |

Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



Bolig

Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

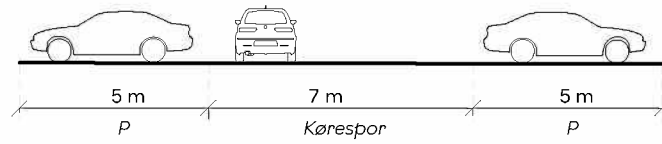
Eksisterende bygning

Tegning 3a • Veje



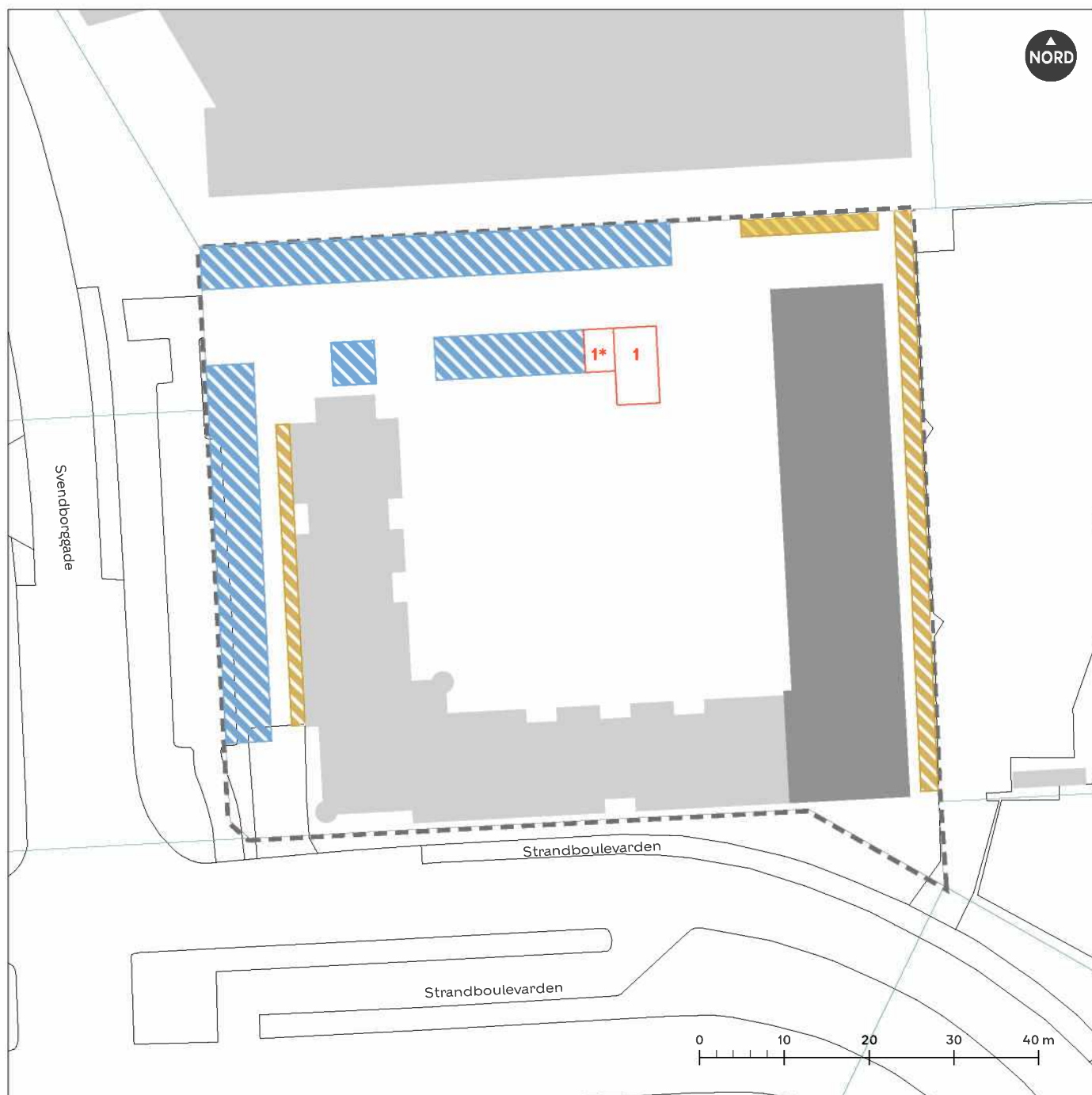
- | | | | |
|---|-------------------------------|---|-------------------------------|
|  | Vejtype A |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Overkørsel, der kan nedlægges |  | Matrikelskel |
| VP | Vendeplads |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Byggefelt |

Tegning 3b • Vejsnit



Snit, vejtype A

Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Bilparkering på terræn |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Cykelparkering på terræn |  | Matrikelskel |
|  | Overdækket cykelparkering |  | Eksisterende bygning |
|  | Handicapbusparkering på terræn med angivelse af antal pladser |  | Byggefelt |
|  | Handicapparkering på terræn med angivelse af antal pladser | | |

Tegning 5a • Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

- - - - Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

x Maksimalt etageantal

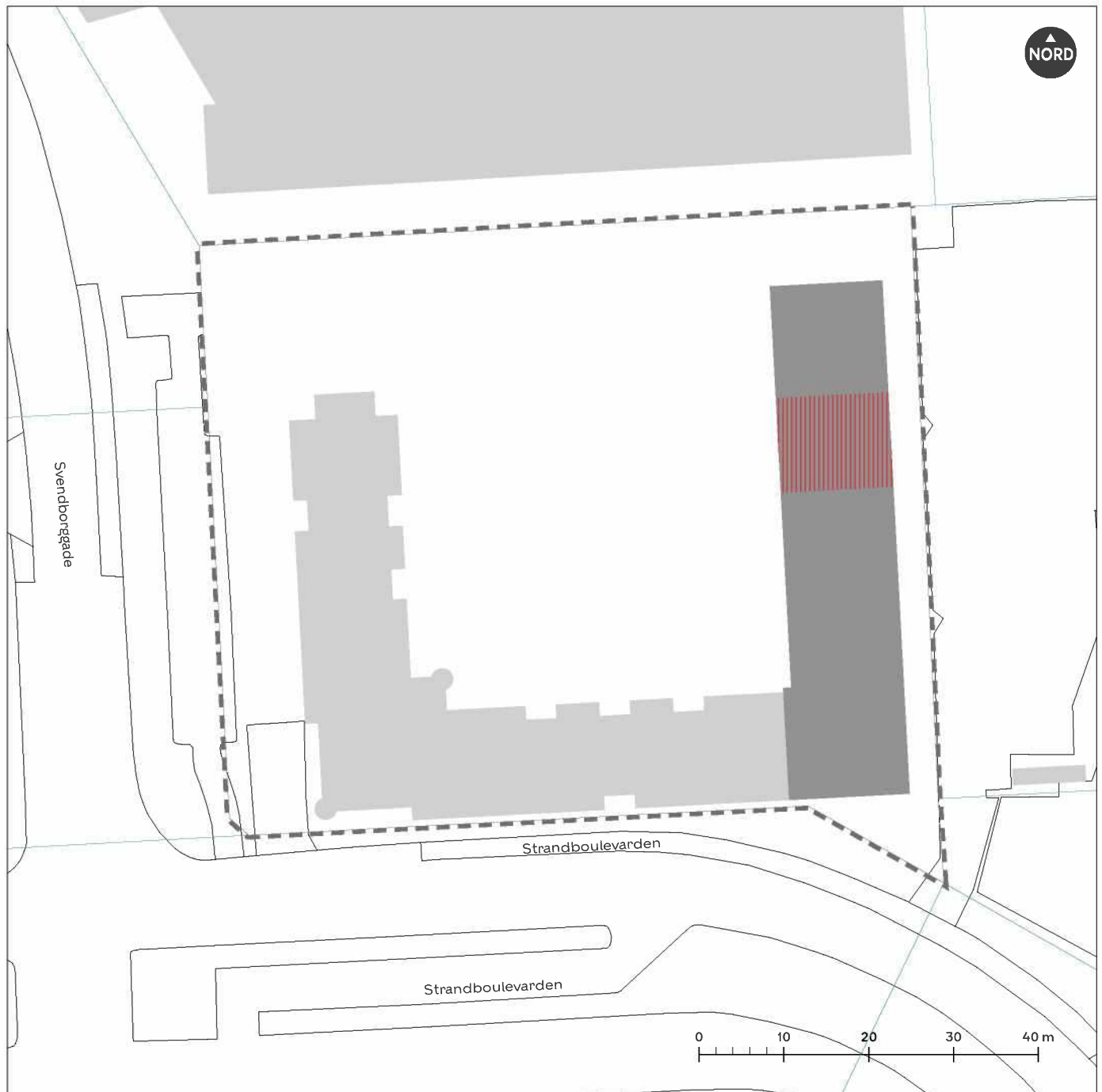
xx m Maksimal højde

- - - - Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

Tegning 5b • Porte



||||| Krav om placering af port

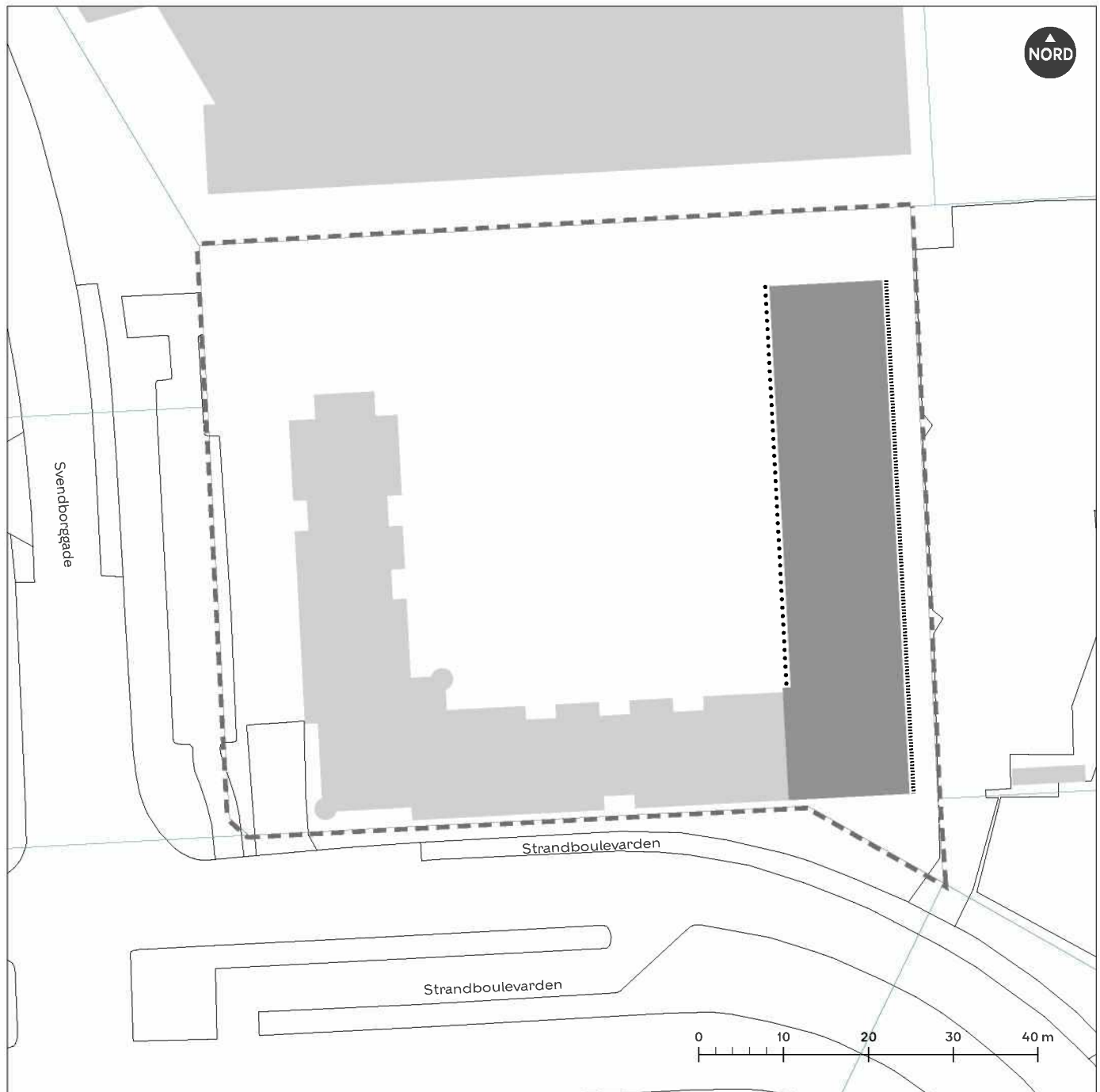
--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 6 • Altaner



..... Altan a - maks. fremspring 1,5 m

----- Altan b - maks. fremspring 1,1 m

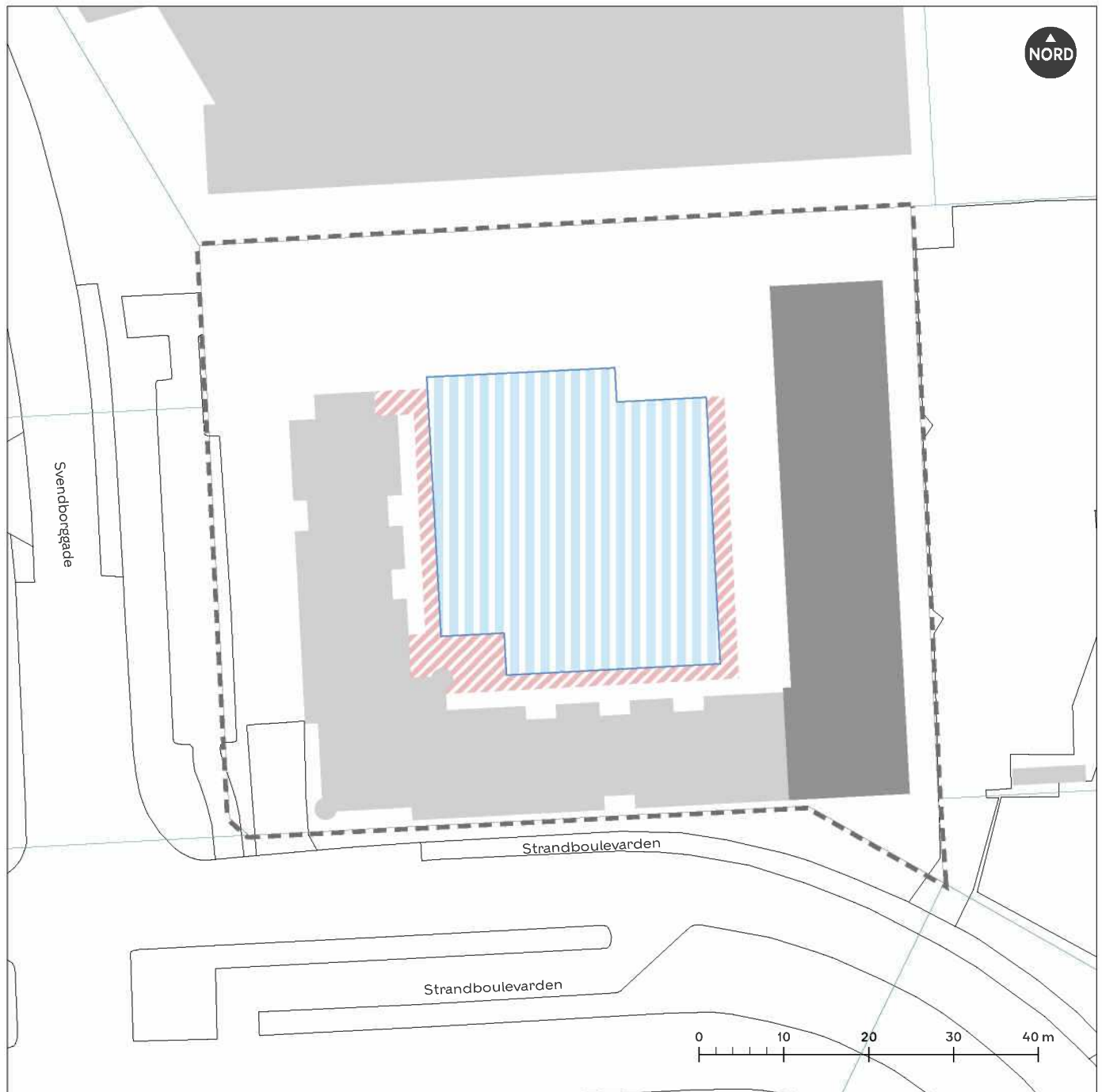
----- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 7a • Byrum



- | | | | |
|---|---------------------------|---|-------------------------------|
|  | Byrum |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Zone for placering af sti |  | Matrikelskel |
| | |  | Eksisterende bygning |
| | |  | Byggefelt |

Tegning 7b • Kantzoner



- Kantzone a
- Kantzone b
- Kantzone c
- Kantzone d

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 7c • Beplantning



- Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer
- Område, hvor der skal plantes min. antal buske
- a-c Beplantningszone, navn
- Begrønnet facade

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen har den besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Strandboulevarden 130.

Høringsperioden løber fra den 23. februar til den 20. april 2026.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

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

eller

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er
den 20. april 2026.**