

FORSLAG TIL KØBENHAVNS  
KOMMUNEPLAN 2005

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN



Forslaget til Kommuneplan 2005 for København er en fuldstændig revision af Kommuneplan 2001 og består af fem selvstændige hæfter:

**HOVEDSTRUKTUREN** beskriver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen og bindende retningslinjer med uddybende redegørelser for hvert af Hovedstrukturens ni tværgående temaer.

**RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN** er et supplement til og en uddybning af Hovedstrukturens retningslinjer og planlægningsovervejelser. I rammerne angives bestemmelser for anvendelse, bebyggelsens art og omfang m.v.

**BYUDVIKLINGSSTRATEGIEN** er en nyskabelse i forhold til den gældende Kommuneplan 2001. Her sættes fokus på mål og retningslinjer for den kommende byomdannelse og – fornyelse, samt de konkrete indsatsområder i den første del af planperioden fra 2005 – 2009. Hæftet har ikke bindende karakter, men tegner et billede af de prioriteringer som Københavns Kommune vil lægge til grund for den kommunale indsats i de kommende år og fungerer som en uddybning af Hovedstrukturens kapitel 1 om byudviklingsstrategi.

**FORSLAG TIL VALBY BYDELSPLAN** er ligeledes en nyskabelse i forhold til den gældende Kommuneplan 2001. Forslaget er udarbejdet i samarbejde med Valby Lokaludvalg som led i Københavns Kommunes arbejde med at udvikle nærdemokratiet. Den erstatter det tidligere bydelshæfte og er et bud på en mulig udvikling af en bydelsplanlægning i Københavns Kommune. Planens indhold er udformet inden for rammerne af Hovedstrukturens mål og retningslinjer. Forslaget til Valby bydelsplan har ikke tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer.

**MILJØVURDERINGEN** er et nyt supplement til Kommuneplanen og udgør siden 5. maj 2004 et lovkrav for kommende kommuneplaner. Miljøvurderingen i Kommuneplan 2005 er et udkast til en model for fremtidige miljøvurderinger af planer og fokuserer på to af kommuneplanens emner; trafik og byudvikling.

### GENERELLE RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNING

SIDE	4 - 7	Indledende beskrivelse
	8 - 9	Områder til boliger (B)
	10 - 11	Områder til boliger og serviceerhverv (C)
	12 - 13	Områder til serviceerhverv (S)
	14 - 15	Områder til blandet erhverv (E)
	16 - 17	Områder til industri (J)
	18 - 19	Områder til havneformål (H)
	20 - 21	Områder til tekniske anlæg (T)
	22 - 23	Områder til institutioner og fritidsområder (O)
		Områder til kolonihaver (OK)

### RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN I DE ENKELTE BYDELE

SIDE	24 - 27	Indre By
	28 - 31	Christianshavn
	32 - 35	Indre Østerbro
	36 - 39	Ydre Østerbro
	40 - 43	Indre Nørrebro
	44 - 47	Ydre Nørrebro
	48 - 51	Vesterbro
	52 - 55	Kongens Enghave
	56 - 59	Valby
	60 - 63	Vanløse
	64 - 67	Brønshøj-Husum
	68 - 71	Bispebjerg
	72 - 75	Sundbyøster
	76 - 79	Sundbyvester
	80 - 85	Vestamager



Kommuneplanens hovedstruktur og byudviklingsstrategi skal konkretiseres i rammer for lokalplanlægningen.

Kommuneplanen, herunder rammerne for lokalplanlægningen, er ikke umiddelbart juridisk bindende for den enkelte grundejer. Kommunen er imidlertid forpligtet til at arbejde for kommuneplanens virkeliggørelse, og den vil derfor også danne grundlag for behandling af alle sager vedrørende byggeri og anlæg m.v. Kommunen kan modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, som er i strid med kommuneplanens rammer, herunder tidsrækkefølgen for byudviklingen.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det skønnes nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Ved fortolkning af ordet "større" er det i høj grad vurderingen af, om det påtænkte arbejde skønnes at ville fremkalde væsentlige ændringer i det bestående miljø, der er afgørende for lokalplanpligtens indtræden. Kommunen kan i øvrigt altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Kommuneplanen samt bestemmelser i en lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den hidtidige lovlige anvendelse af arealer og bygninger.

Kommuneplanens rammer indeholder retningslinier, der skal følges ved lokalplanlægningen, og angiver det råderum, inden for hvilket der i lokalplaner fastsættes bestemmelser om bl.a. anvendelse og bebyggelsesregulerende forhold. Rammerne giver derfor ikke i sig selv ret for den enkelte grundejer til at anvende og bebygge sin ejendom som anført. Lokalplaner eller byggesagsbehandling kan således begrænse eller præcisere de dispositionsmuligheder, som fremgår af rammebestemmelserne. Kommunen kan også nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Et sådant forbud kan nedlægges for en periode på indtil et år med henblik på inden periodens udløb at udarbejde et lokalplanforslag, der regulerer forholdet. Denne reguleringsmulighed vil kunne anvendes, når byggeønsker i deres karakter og omfang vurderes at være i strid med målene for kommunens udvikling, herunder de fastlagte by-

udviklingsstrategier. Det bemærkes, at dispositionsmulighederne, der er fastlagt i en lokalplan også kan være afhængige af tilladelser fra andre myndigheder efter anden lovgivning, eksempelvis lov om naturbeskyttelse og lov om bygningsfredning.

Kommunen kan vedtage lokalplaner for såvel små områder (helt ned til en del af en enkelt ejendom) som større områder, men normalt vil lokalplaner omfatte hele karreer. Bestemmelserne i lokalplaner om bebyggelsens bebyggelsesprocent, placering og højde samt om parkering og friarealer træder i stedet for bygningslovgivningens almindelige bestemmelser herom. Tilsvarende gælder for byplaner og reguleringsplaner, der er tilvejebragt i henhold til tidligere lovgivning.

En lokalplan, hvori der fastlægges en større bebyggelsesprocent end 110, vil normalt indeholde bestemmelser, der enten fastlægger en bebyggelsesplan eller hovedretningslinierne for bebyggelsens fremtidige placering, højde og udstrækning samt friarealernes størrelse for hele lokalplanens område.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er fastsat i en lokalplan, herunder vedrørende bebyggelsesprocenten, gælder normalt for den enkelte ejendom. I områder med særlige planlægningsmæssige forhold kan der også i en lokalplan fastlægges bestemmelser, som gælder for hele området under ét, f.eks. for at indpasse nybyggeri i en eksisterende bebyggelsesstruktur.

---

## RAMMERNES INDHOLD

Rammerne for lokalplanlægning er fastlagt inden for hver af kommunens 15 bydele, som er delt op i enkeltområder. Denne opdeling i enkeltområder er fastlagt således, at områderne har eller ønskes at få en nogenlunde ensartet anvendelse og bebyggelsesart.

I rammerne fastlægges for hvert enkeltområde retningslinier for arealernes anvendelse og bebyggelsesmuligheder bestemt ved maksimal bebyggelsestæthed (bebyggelsesprocent), maksimal bygningshøjde (defineret som antal etager i boligområder -B-, områder for boliger og serviceerhverv -C) samt områder for serviceerhverv -S), friarealstørrelse og parkeringsdækning.

Arealanvendelserne er bestemt ved 8

anvendelseskategorier:

- Områder for boliger (B)
- Områder for boliger og serviceerhverv (C)
- Områder for serviceerhverv (S)
- Områder for blandet erhverv (E)
- Områder for industri (I)
- Områder for havneformål (H)
- Områder for tekniske anlæg (T)
- Områder for institutioner og fritidsområder (O)

I O-områderne er endvidere optaget en særlig underramme for kolonihaveområder (Ok1 og Ok2).

Den enkelte anvendelseskategori specificeres med en række eksempler på funktioner, der kan omfattes af kategorien, samt retningslinier for den højst tilladte forurening fra virksomheder og anlæg. Herudover vil det bero på en konkret vurdering, om andre funktioner kan henføres til den pågældende anvendelseskategori eller anses for forenelige med det pågældende områdes anvendelse.

I den forbindelse bemærkes, at rammebestemmelserne for eksempelvis jernbanearealer og underjordiske parkeringsarealer, der er overdækkede eller kan overdækkes, er fastlagt med den anvendelse, der kan tillades på det overdækkede areal. Det er herved forudsat, at det underliggende areal fortsat kan anvendes til kollektive trafik anlæg m.v. Når det fastlægges, at boliger skal anvendes som helårsboliger, må boligen ikke benyttes til feriebolig eller anden form for midlertidig beboelse.

I rammerne for lokalplanlægningen er der med henblik på at øge antallet af familieegnedede boliger i kommunen fastlagt mindstestørrelser for nye boliger samt en mindste gennemsnitlig boligstørrelse ved etablering af flere boliger. Herudover er der fastlagt rammer for boligstørrelser samt om etablering af boliger for unge.

Anvendelseskategorierne er underopdelt, hvorved bebyggelsesmulighederne er fastlagt med bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal / bygningshøjde, samt friareal, parkeringsdækning, miljøforhold og særlige bebyggelsesforhold.

Størstedelen af Indre By og nogle områder på Christianshavn er friholdt for standardiserede rammebestemmelser, fordi der i disse områder er ekstraordinære bevaringshensyn, og fordi der i

disse områder ønskes en mere fleksibel anvendelse, primært for at muliggøre en yderligere boliganvendelse. De rammer der hidtidigt har været gældende, oprettholdes som udgangspunkt, men generelt tilstræbes en øget mulighed for indretning af beboelse i de øverste etager. Der henvises til de efterfølgende opslag om rammer for lokalplanlægningen for disse bydele samt til de generelle mål for udviklingen i det centrale byområde (side 25 i hovedstrukturen).

Nogle B-, C- og S-områder, bl.a. størstedelen af Indre Vesterbro, er omfattet af byfornyelsesbeslutninger eller handlingsplaner herfor, vedtaget af Borgerrepræsentationen. I disse enkeltområder er der særlige hensyn, der kan begrunde en fravigelse af de generelle bebyggelsesregulerende bestemmelser. Der henvises til de efterfølgende opslag om rammer for lokalplanlægningen for de enkelte bydele.

I enkeltområder, hvor andre specielle planlægningsmæssige forhold gør sig gældende, herunder bevaringsønsker, er der fastlagt særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer. Disse områder er beskrevet i rammerne for lokalplanlægningen for de enkelte bydele og på de tilhørende kortbilag mærket med en \*.

#### BYOMDANNELSESOMRÅDER

Som følge af planlovens bestemmelser om byomdannelse er der udarbejdet særlige bestemmelser herom for 5 områder i kommunen:

- Nordhavnens sydlige del
- Sydhavnen omkring Teglværkshavnen m.m.
- Islands Brygge Syd omkring Artillerivej
- Godsbanearalerne syd for Hovedbanegården
- Den tidligere HT busgaragegrund på Ørnevej.

Der henvises til de efterfølgende opslag om rammer for lokalplanlægningen i de enkelte bydele, hvor områderne er vist med skravering på rammekortene, og hvor der er fastsat nærmere bestemmelser, bl.a. om tidsrækkefølgen for omdannelsen.

#### BOLIGER

Nye boliger i Københavns Kommune,

herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, skal mindst være på 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal ved etablering af flere boliger mindst være 95 m<sup>2</sup> med mindre:

- der i lokalplan fastlægges andre krav til boligstørrelser, idet dog boliger under 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal normalt ikke må udgøre mere end 10 procent af boligerne i lokalplaner til boligformål i B-, C- og S-områder
  - særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette eller
  - der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom.
- Herudover kan der - inden for nedenslående geografiske og tidsmæssige rammer - tillades op til 2.400 nye kollegie- og ungdomsboliger i nybyggeri eller ved omdannelse af erhvervsbyggeri.

	De centrale byområder og brokvartererne	Øvrige byområder
2006 – 2009	200	600
2010 – 2013	200	600
2014 - 2017	200	600

Boligerne skal - med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette - have en størrelse på 25 - 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og kan alene etableres i B-, C-, S- og O-områder, når følgende er opfyldt:

- bebyggelsesprocenten i området skal være minimum 110
- boligerne skal ligge enten inden for 500 meter fra en station eller inden for et bydelscenter
- kollegie- og ungdomsboliger vil maksimalt kunne udgøre 10 procent af det samlede antal boliger i det enkelte B-, C- og S-område.

#### DETAILHANDEL

Som følge af planlovens bestemmelser om detailhandel er der indarbejdet særlige bestemmelser vedrørende byens forsyning med butikker. Hvor der i det følgende er fastlagt et maksimalt m<sup>2</sup> - areal for de enkelte butikker, menes hermed det bruttoareal, der fremgår af planlovens bestemmelser herom.

### Butikker i centerområderne

Detailhandelsbutikker skal som hovedregel placeres inden for de fastlagte regionale centerområder, bydelscentre og lokale centerområder, der er vist på de efterfølgende opslag for hver af kommunens 15 bydele.

De afgrænsede centerområder omfatter helt overvejende arealer, som i kommuneplanen er fastlagt til boliger (B-områder), til boliger og serviceerhverv (C-områder) og til serviceerhverv (S-områder). Indenfor disse områder kan der etableres butikker efter nedenstående bestemmelser for detailhandelen med respekt for de øvrige rammebestemmelser, der er gældende for arealerne. På bydelsopslagene er der for hvert centerområde fastlagt enten en ramme for den maksimale udvidelse af arealet til butiksformål ved nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse eller et maksimalt butiksareal i centret.

Rammer for udvidelse af butiksarealerne er eksklusivt tomme butikslokaler samt tilladt butiksbyggeri pr. 25. november 2004. (Datoen for de af Borgerrepræsentationen senest vedtagne bestemmelser om detailhandel).

I det regionale centerområde i City skal samlede butiksarealer på over 500 m<sup>2</sup> på en ejendom fastholdes til butiksformål. I bydelscentrene kræver nedlæggelse af samlede butiksarealer på over 500 m<sup>2</sup> på en ejendom en nærmere planlægningsmæssig vurdering. Stueetagen i facadebebyggelsen langs de primære butiksstrøg i bydelscentrene skal i videst muligt omfang anvendes til butikker og andre publikumsorienterede funktioner. For hvert centerområde er der endvidere fastlagt maksimale butiksstørrelser - det maksimale areal i de enkelte butikker.

### Butikker uden for centerområderne

Mindre, lokalt orienterede butikker.

Uden for de udpegede centerområder kan der etableres mindre butikker, som betjener et nærområde. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup> - i villaområder dog maksimalt 100 m<sup>2</sup> for alle butikker.

Mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomheds produktionslokaler kan tillades i områder hvor der er mulighed for at placere produktionserhverv. Arealet til

butiksformål må maksimalt omfatte 20 procent af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m<sup>2</sup>.

Butikker, som alene forhandler særligt pladskrævende varegrupper. I bydelsopslagene er der udpeget områder, hvori der kan etableres butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varer - tømmerhandlere og byggemarkeder; forhandlere af biler og motorcykler; campingvogne, lystbåde, planter og havebrugsmaterialer, særlige bygningsartikler samt køkken-, møbel- og tæppebutikker.

For hvert af de udpegede områder er der fastlagt et maksimalt butiksareal for sådanne butikker. Arealet i butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, må normalt ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

### Generelt for eksisterende butikker gælder følgende

I forbindelse med ombygning, der er nødvendiggjort for at imødekomme myndighedskrav, f.eks. ved indretning og forbedring af personalefaciliteter m.m. eller ved anden ombygning, der heller ikke udvider salgsarealet, kan der ske en overskridelse på op til 10 procent af det eksisterende butiksareal.

Bruttoarealerne omfatter de etagearealer, der indgår i beregningen af en ejendoms bebyggelsesprocent, samt alle kælderarealer - dog ikke kælderarealer, der hidtil har tjent til sikringsrum.





Områdebetegnelse	B1	B2	B3	B4	B5
Maksimal bebyggelsesprocent	40	60	110	130	150
Maksimalt etageantal ekskl. tagetage	2	3	5	5	6
Friarealprocent, boliger	100	100	60	50	40
Friarealprocent, erhverv	20	20	15	10	10

## ANVENDELSE

Boligerne skal anvendes som helårsboliger, idet der dog i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 procent af boligene på en ejendom anvendt til bolig uden helårsstatus. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Endvidere kan der tillades serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel (side 48 ff. i hovedstrukturen).

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen eller på nærmere vilkår højst virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Erhverv må ikke placeres over bebyggelsens stueetage. Arealet af den enkelte virksomhed må i B1-områderne ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. I lokalplaner kan der tillige stilles krav om boligernes størrelse (herunder gennemsnittet), helårsstatus, lejlighedssammenlægning, støjsolering samt om indretning af fælleslokaler for bebyggelsens beboere.

I lokalplaner kan den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.

I randbebyggelse langs de udpegede bydelscentre, jf. det særlige opslag for de enkelte bydele, gælder, at stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Der vil desuden efter en konkret vurdering kunne tillades yderligere erhverv på 1. sal.

I bebyggelsen langs de særligt støjbelas-

tede regionale veje kan det efter en konkret vurdering tillades, at stueetagen og 1. sal anvendes til erhverv. Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

## GRUNDAREAL

I B1-områderne er mindstegrundstørrelsen 500 m<sup>2</sup> pr. boligenhed.

## ETAGEANTAL

Det maksimalt tilladelige etageantal er eksklusiv tagetage. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformning af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

## FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet.

I områder med etagehusbebyggelse er friarealkravet fastsat under hensyn til, at friarealerne forudsættes indrettet som fællesarealer for flere ejendomme.

Friarealet til børneinstitutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal.

## PARKERING

Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Den del af parkeringspladserne, som ikke kræves anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning, skal etableres, når kommunen måtte forlange det, eventuelt ved deltagelse i fælles parkeringsanlæg i kvarteret, eller ved indbetaling til en eventuel kommunal parkeringsfond. I lokalplaner kan parkeringsdækningen efter en konkret vurdering maksimeres, ligesom parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempel-



vis i nye og større byudviklingsområder kan indgå i parkeringsdækningen.

## MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til liberale erhverv og lignende må ikke overstige 35 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

## RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

### Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål m.v.:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dete etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål i bred forstand, primært af publikumsorienteret art.. Der kan f.eks. være tale om gallerier, mindre biografteatre og lignende.

### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

### Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgåede areal.

### Huludfyldning:

Ved en i en lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelse i eksisterende karreer kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

### Tagetager:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende tagetager, og der kan ses bort fra de heraf affødte friarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

### Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, parkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

### Pulterrum m.v.:

I lokalplaner kan det efter en konkret vurdering tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af tagetagearealet, der fastlægges til pulterrum og lignende.

### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det grundareal, der medgår ved udgravning af kanaler, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet, medregnes ved beregning af maksimal bebyggelsesprocent og friarealprocent.

## OMRÅDER TIL BOLIGER OG SERVICEERHVERV (C)



Områdebetegnelse	C1	C2
Maksimal bebyggelsesprocent	110	150
Maksimalt etageantal ekskl. tagetage	5	6
Friarealprocent, boliger	60	40
Friarealprocent, erhverv	15	10

### ANVENDELSE

Områderne anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

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

Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Der kan endvidere stilles krav om boligernes størrelse (heunder gennemsnit) helårsstatus, lejlighedssammenlægninger, støjisolering samt om indretning af fælleslokaler for bebyggelsens beboere.

I randbebyggelse langs de udpegede bydelscentre, jf. det særlige opslag for de enkelte bydele, gælder, at stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse. Fordelingen af grund- og/eller etageareal til bolig- og erhvervsanvendelse kan fastsættes i lokalplaner, idet det generelt tilstræbes at tilgodese intentionerne om et øget antal boliger. Boligandelen skal

udgøre mindst 50 procent men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges mellem 40 og 75 procent.

### ETAGEANTAL

Det maksimalt tilladte etageantal er eksklusiv tagetage. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet.

Friarealkravet til boliger er fastsat under hensyn til, at friarealerne forudsættes indrettet som fællesarealer for flere ejendomme.

Friarealet til børneinstitutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal.

Friarealet til grundskoleundervisning (jf. skolelovgivningen) skal i de enkelte områder mindst svare til friarealkravet for boliger, jf. ovenfor.

### PARKERING

Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Den del af parkeringspladserne, som ikke kræves anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning, skal etableres, når kommunen måtte forlange det, eventuelt ved deltagelse i fælles parkeringsanlæg i kvarteret, eller ved indbetaling til en eventuel kommunal parkeringsfond. I lokalplaner kan parkeringsdækningen efter en konkret vurdering maksimeres generelt, ligesom parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, kan indgå i parkeringsdækningen.

## MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, **herunder forlystelser og lignende**. Det indendørs støjniveau i lokaler til liberale erhverv og lignende må ikke overstige 35 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

## RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

### **Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål m.v.:**

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt det etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål i bred forstand, primært af publikumsorienteret art.. Der kan f.eks. være tale om gallerier, mindre biografteatre og lignende.

### **Specielle bygningsdele:**

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

### **Åbne forbindelser m.v.:**

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgående areal.

### **Huludfyldning:**

Ved en i en lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelse i eksisterende karreer kan der ske overskridelse af be-

stemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

### **Tagetager:**

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende tagetager, og der kan ses bort fra de heraf affødte friarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

### **Tekniske anlæg m.v.:**

For tekniske anlæg, parkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

### **Pulterrum m.v.:**

I lokalplaner kan det efter en konkret vurdering tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af tagetagearealet, der fastlægges til pulterrum og lignende.

### **Kanaludgravninger:**

I lokalplaner kan det grundareal, der medgår ved udgravning af kanaler, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet, medregnes ved beregning af maksimal bebyggelsesprocent og friarealprocent.



Områdebetegnelse	S1	S2
Maksimal bebyggelsesprocent	110	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	20	24
Friarealprocent, boliger	60	40
Friarealprocent, erhverv	15	10

## ANVENDELSE

Områderne anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

Indtil 15 procent af etagearealet - i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50

procent - kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Langs stærkt trafikerede gader og i områder, der grænser op til andre erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til boliger, institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

I randbebyggelse langs de udpegede bydelscentre, jf. det særlige opslag for de enkelte bydele, gælder, at stueetagen normalt skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

## ETAGEANTAL

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

## FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet (friarealprocenten).

Friarealet til børneinstitutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal.

Friarealet til grundskoleundervisning (jf. skolelovgivningen) skal i de enkelte områder mindst svare til friarealkravet for boliger, jf. ovenfor.

## PARKERING

Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Den del af parkeringspladserne, som ikke kræves anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning, skal etableres, når kommunen måtte forlange det, eventuelt ved deltagelse i fælles parkeringsanlæg i kvarteret, eller ved indbetaling til en eventuel kommunal parkeringsfond. I lokalplaner kan parkeringsdækningen efter en konkret vurdering maksimeres, ligesom parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, kan indgå i parkeringsdækningen.

## MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik-anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 35 dB(A). Det indendørs støjniveau for boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

## RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

### Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål m.v.:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dette etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål i bred forstand, primært af publikumsorienteret art.. Der kan f.eks. være tale om gallerier, mindre biografer og teatre, og lignende.

### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal etageantal maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

### Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses undertage skal udføres f.eks. som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgående areal.

### Tagetager:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende tagetager, og der kan ses bort fra de heraf affødte friarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

### Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, parkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

### Pulterrum m.v.:

I lokalplaner kan det efter en konkret vurdering tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med den del af tagetagearealet, der fastlægges til pulterrum og lignende.

### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det grundareal, der medgår ved udgravning af kanaler, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet, medregnes ved beregning af maksimal bebyggelsesprocent og friarealprocent.

## OMRÅDER TIL BLANDET ERHVERV (E)



Områdebetegnelse	E0	E1	E2
Maksimal bebyggelsesprocent	60	110	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	20	20	24
Friarealprocent	20	15	10

### ANVENDELSE

Områderne anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel.

Fordelingen af grund- og / eller etagearealet til ovennævnte anvendelser kan fastsættes i lokalplaner.

På hver ejendom kan det, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

I E0-områder kan der ske yderligere indretning af boligfunktioner i tilknytning til de enkelte erhverv.

### BEBYGGELSESTRUKTUR

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

### ETAGEANTAL

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### FRIAREAL

En bebyggelses ubebyggede grundareal (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet. Hvor der muliggøres børneinstitutioner, skal friarealet hertil normalt være af samme størrelsesorden som institutionens etageareal. Hvor der muliggøres grundskoleundervisning (jf. skolelovgivningen), skal friarealet i de enkelte områder mindst svare til friarealkravet for boliger i S-områder, jf. foran.

### PARKERING

Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Den del af parkeringspladserne, som ikke kræves anlagt ved bebyggelsens ibrugtagning, skal etableres, når kommunen måtte forlange det, eventuelt ved deltagelse i fælles parkeringsanlæg i kvarteret, eller ved indbetaling til en eventuel kommunal parkeringsfond. I lokalplaner kan parkeringsdækningen efter en konkret vurdering maksimeres, ligesom parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, kan indgå i parkeringsdækningen.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 35 dB(A).

Miljøhensyn kan sætte visse grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forureningsfølsom anvendelse. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive

tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

## RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

### Kulturelle, primært publikumsorienterede, formål m.v.:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent, såfremt dete etageareal opføres eller indrettes til kulturelle formål i bred forstand, primært af publikumsorienteret art.. Der kan f.eks. være tale om gallerier, mindre biografer og teatre, og lignende.

### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger og lignende.

### Åbne forbindelser m.v.:

Det kan i lokalplaner kræves, at nærmere angivne dele af en bebyggelses underetage skal udføres f.eks. som åben forbindelse gennem bygningen eller som arkade. Den maksimale bebyggelsesprocent kan i sådanne tilfælde overskrides med det hertil medgående areal.

### Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, parkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.

### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det grundareal, der medgår ved udgravning af kanaler, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet, medregnes ved beregning af maksimal bebyggelsesprocent og friarealprocent.

Områdebetegnelse	J0	J1	J2
Maksimal bebyggelsesprocent	60	110	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	20	20	24
Friarealprocent	20	15	10



### ANVENDELSE

Områderne anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros-, transport- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration og lignende. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter såsom tekniske anlæg, værkstedsskoler o. lign., der er forenelige med anvendelsen til industri. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og lignende). Butikker tillades i overensstemmelse med de generelle bemærkninger i det indledende rammeafsnit, de særlige rammeopslag for hver bydel samt retningslinier for detailhandel. På hver ejendom kan det, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, endvidere tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

I J0-områder kan der ske yderligere indretning af boligfunktioner i tilknytning til de enkelte erhverv.

### BEBYGGELSESSTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

### ETAGEANTAL

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, og der kan optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### FRIAREAL OG PARKERING

En bebyggelses ubebyggede grundareal (ekskl. parkerings-, tilkørsels- og oplagsareal) skal mindst udgøre et friareal, hvis størrelsesorden angives som procent af etagearealet. Parkeringsdækningen skal normalt være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads

pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. I lokalplaner kan parkeringsdækningen efter en konkret vurdering maksimeres, ligesom parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, kan indgå i parkeringsdækningen.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at brugere i fornødent omfang skjermes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg. Miljøhensyn kan sætte visse grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forureningsfølsom anvendelse. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

### RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

#### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger, skorstene, kraner o. lign.

#### Tekniske anlæg m.v.:

For tekniske anlæg, parkeringsanlæg og lignende fastlagt i en lokalplan kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om friarealprocent.



**Kanaludgravninger:**

I lokalplaner kan det grundareal, der medgår ved udgravning af kanaler, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet, medregnes ved beregning af maksimal bebyggelsesprocent og friarealprocent.



Områdebetegnelse	H1
Maksimal bebyggelsesprocent	60
Maksimal bygningshøjde (meter)	20

### ANVENDELSE

Områderne anvendes til havneformål, herunder sådanne handels-, lager-, oplags-, transport-, værksteds- og industri-virksomheder med dertil hørende administration og lignende, som har særlig tilknytning til havnen som følge af særligt behov for skibstransport eller som naturligt hører hjemme i et havneområde. Endvidere kan der tillades sådanne virksomheder af offentlig / almen karakter, der er forenelige med anvendelsen til havneformål. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og lignende). På hver ejendom kan det, hvis det er miljømæssigt forsvarligt, tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, partner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

Færgedrift med trailer-, lastbil- og personbiltrafik kan kun etableres i nærmere udpegede områder efter bestemmelser fastsat i lokalplan, jf. de \* mærkede enkeltområder for Indre Østerbro.

### BEBYGGELSESSTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

### ETAGEANTAL, FRIAREAL OG PARKE-RING

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarealets størrelse og om parkeringsforhold. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at anlæg og bebyggelse placeres, udføres og indrettes efter nærmere godkendelse i over-

ensstemmelse med miljømyndigheder-nes krav, således at beboere og brugere uden for lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes med forurening. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

### RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

#### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelsen om maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energi-mæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger, skorstene, kraner, siloer og lignende.

#### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det grundareal, der medgår ved udgravning af kanaler, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet, medregnes ved beregning af maksimal bebyggelsesprocent.





Områdebetegnelse	T1	T2	T3	T4
Maksimal bebyggelsesprocent	-	60	110	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	-	24	24	24

### ANVENDELSE

Områderne anvendes til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, såsom trafik- og kommunikationsanlæg, forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og lignende).

T1-områder anvendes til oplagspladser samt kollektive trafikkanlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. På stationer og busterminaler kan der tillades indrettet publikumsorienterede servicefunktioner, som har naturlig tilknytning til de enkelte typer stationer og terminaler.

T2-T4-områder anvendes til forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg, oplagspladser, garage- og værkstedsanlæg med dertil hørende administration og lignende.

Hvis det er miljømæssigt forsvarligt, kan det tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til det tekniske anlæg.

### BEBYGGELSESSTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen. For T1-områder fastsættes endvidere ved lokalplanlægning i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent og bygningshøjde under hensyn til de for områdets anvendelse nødvendige bygninger og anlæg.

### ETAGEANTAL, FRIAREAL OG PARKE- RING

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friareals størrelse og om parkeringsforhold. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal det sikres, at anlæg og bebyggelse placeres, udføres og indrettes efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav, således at beboere og brugere uden for lokalplanområdet i fornødent omfang skærmes mod forurening. Derfor vil der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

### RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

#### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner for T2-T4-områder kan bestemmelsen om maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Bygningsdelene kan f.eks. være tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover-/inddækninger, kedelbygninger, skorstene, kraner, siloer og lignende.

#### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det grundareal, der medgår ved udgravning af kanaler, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet, medregnes ved beregning af maksimal bebyggelsesprocent.



## OMRÅDER TIL INSTITUTIONER OG FRITIDSOMRÅDER (O)

Områdebetegnelse	O1	O2	O3	O4	O5
Maksimal bebyggelsesprocent	-	60	110	130	150
Maksimal bygningshøjde (meter)	-	24	24	24	24

## OMRÅDER TIL KOLONIHAVER (OK)



Områdebetegnelse	OK1	OK2
Maksimal parcelstørrelse (m <sup>2</sup> )	400	150
Maksimalt bebygget areal (m <sup>2</sup> )	40	15
Maksimal bygningshøjde (meter)	4	4

### ANVENDELSE

Områderne O1-O5 anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område.

Områderne O1 anvendes til parker, herunder forlystelsesparker, legepladser, kirkegårde og andre grønne anlæg, sportsanlæg, ikke-varige kolonihaver samt tilhørende miljømæssige og publikumsorienterede servicefunktioner.

Områderne O2-O5 anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration.

Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Områderne Ok1 og Ok2 anvendes til varige kolonihaver samt tilhørende fællesanlæg med offentlig adgang til stier og fællesarealer. Overnatning er kun tilladt i områderne Ok1 og kun i sommerhalvåret (1. april - 1. oktober). Bebyggelse må maksimalt være i en etage med mulighed for tårne, spir og kupler m.v. indenfor den maksimale bygningshøjde. Det maksimale bygningareal er eksklusivt åbne og overdækkede terrasser.

Nye haver skal anlægges som en del af den grønne struktur i kommunen. Der må ikke udøves virksomhed i områderne, bortset fra enkelte mindre butikker i fællesbebyggelsen til områdernes forsyning. Uanset ovennævnte bestemmel-

ser må fællesbebyggelse have et maksimalt bebygget areal på 100 m<sup>2</sup>.

Fællesarealerne i nye haveområder skal - inklusive stier og eventuelle fælles parkeringspladser - mindst udgøre 20 procent af det samlede areal.

For O1-O5- områderne gælder endvidere følgende:

### BEBYGGELSESTRUKTUR

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent i O1-områderne, hvor der kun må opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg.

### ETAGEANTAL, FRIAREAL OG PARKERING

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friareals størrelse og om parkeringsforhold. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

### MILJØFORHOLD

I lokalplaner skal der sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes med støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration og lignende må ikke overstige 35 dB(A). Det indendørs støjniveau for

boliger må ifølge bygningslovgivningen ikke overstige 30 dB(A).

Miljøhensyn kan sætte visse grænser for omfanget og arten af den fritidsaktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forureningsfølsom anvendelse. Derfor vil der i lokalplaner blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden, eller at der etableres støjafskærmning.

---

## RAMMEBESTEMMELSER FOR SÆRLIGE BEBYGGELSESFORHOLD

### Specielle bygningsdele:

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte nærmere angivne bygningsdele, hvis overskridelsen er begrundet i arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Bygningsdelene kan f.eks. være særlige anlæg til idrætsformål, tårne, kupler, skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger samt glasover- / inddækninger og lignende.

### Kanaludgravninger:

I lokalplaner kan det grundareal, der medgår ved udgravning af kanaler, der afskrives af matriklen og overgår under Statens højhedsret over søterritoriet, medregnes ved beregning af maksimal bebyggelsesprocent.



For Indre By inden for Voldgaderne gælder, at de fleste områder mellem havnen og Voldgaderne er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. Inden for disse områder med betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning.

Sikring af disse hensyn skal ved nybyggeri, ombygninger og nedrivninger, der har særlig indflydelse på omgivelserne, ske gennem udarbejdelse af lokalplaner, der bl.a. skal indeholde en bebyggelsesplan, hvori indgår fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, samt detaljerede retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden. Bebyggelsesplanen muliggør reetablering samt ved karrebebyggelse opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde svarende til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelse herfra samt opførelse af mindre bygninger, skure og lignende i gårdrummene. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang an-

lægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

Langs kanaler og havnestrækninger forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader.

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**C1\*** - **Kommunehospitalet:** Boligandelen af det samlede etageareal skal være af størrelsesordenen 20 procent.

**S2\*** - **Nansensgade:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 210.

**SI\*** - **Israels Plads:** Der kan efter bestemmelser i lokalplan opføres to torvehaller i en etage med et overdækket areal på maksimalt 3.000 m<sup>2</sup>.

**O3\*** - **Planetariet:** Den maksimale bygningshøjde er 35 m.

**S2\*** - **Axeltorv:** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 660. Det maksimale etageantal er 7 samt tagetage. Bestemmelser om friarealer og parkering fastsættes i fornødent omfang i lokalplan. Butiksarealet på matr. nr. 66 Vestervold Kvarter, København, skal udgøre mindst 1.200 m<sup>2</sup> efter nærmere bestemmelse i lokalplan.

**C2\*** - **Edvard Falcks Gade:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 315.

**S2\*** - **Kalvebod Brygge nord:** Det maksimale etageantal er 14 inklusive tagetage.

**O5\*** - **Christians Brygge syd og "Bryghusgrunden":** Bebyggelse forudsættes disponeret i sammenhæng. I lokalplaner kan fastsættes bestemmelser om opfyldninger.

**O\*** - **Christians Brygge nord:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 165, og den maksimale bygningshøjde er 25 m.

**O\*** - **Det Kongelige Bibliotek:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 195, og den maksimale bygningshøjde er 25 m.

**O1\*** - **Havnegade:** Området kan anvendes

til anløbsplads for passagerbåde med tilhørende terminalanlæg.

**C\*** - **Nyhavn:** I bebyggelsen mod Nyhavn i en afstand af 15 m fra vejlinjen fastlægges etager over 1. sal til boligformål. De underliggende etager kan anvendes til boligformål eller publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, butikker og lignende. Imod de øvrige gader i en afstand af 15 m fra vejlinjen fastlægges etager over stueetagen til boligformål.

**S\*** - **Sankt Annæ Plads:** Boligandelen af det samlede etageareal skal være af størrelsesordenen 20 procent.

**O5\*** - **Kvæsthusbroen:** Der kan i overensstemmelse med VVM-tilladelse opføres et skuespilhus med en maksimal bygningshøjde på 30 m, dog 36 m for scenetårn. Endvidere kan der i overensstemmelse med VVM-tilladelse ske opfyldning af et op til 7.000 m<sup>2</sup> stort vandareal samt etableres et forsinkelsesbassin og et underjordisk parkeringsanlæg.


**O2\*** - **Nordre Toldbod:** Serviceerhverv - primært til engroshandel og publikumsorienterede formål - kan indrettes i eksisterende lagerrum under den hævede promenade.

**S\*** - **Borgergade:** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 600. Der kan i overensstemmelse med VVM-tilladelse opføres et parkeringshus.


**S\*** - **Nørregade/Krystalgade:** Boligandelen af det samlede etageareal skal udgøre mindst 10 procent.

**C\*** - **Gråbrødretorv:** I bebyggelsen mod Gråbrødretorv langs Kejsergade, Gråbrødretorv, Niels Hemmingsens Gade og Gråbrødrestgade kan kælder, stueetage og 1. sal anvendes til boligformål eller publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, butikker og lignende. Etager over 1. sal skal anvendes til boligformål.


 Områder til boliger (3-6 etager)

 Områder til boliger og serviceerhverv

 Områder til serviceerhverv

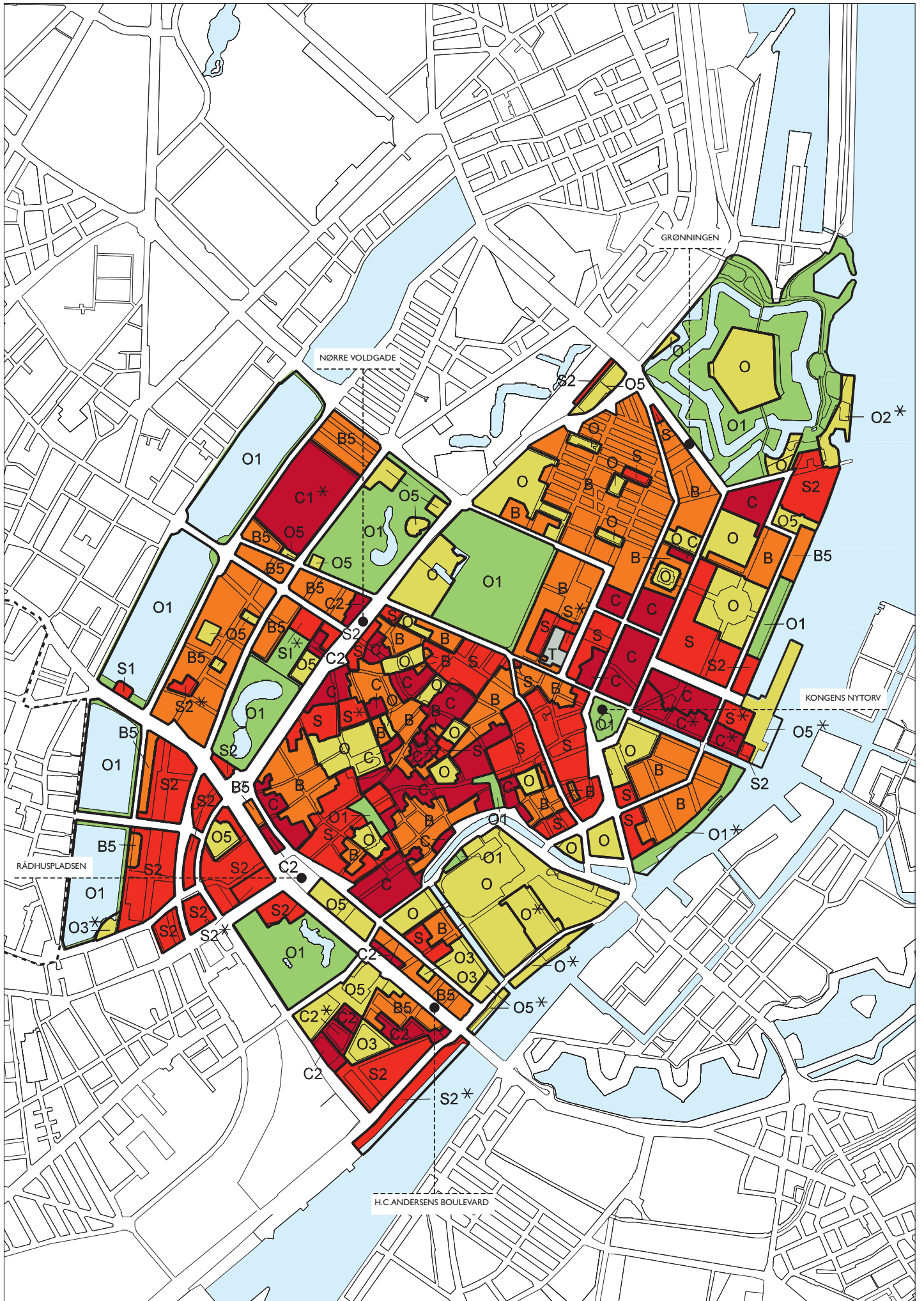
 Områder til tekniske anlæg

 Områder til institutioner

 Områder til fritidsformål

 Områder med særlige bestemmelser







Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

### CITY

De afgrænsede byområder til detailhandel i City omfatter størstedelen af Middalderbyen samt dele af Frederiksstad, Vestervold og Nørrevold. **Bruttoetagearealet til butiksformål i dette regionale centerområde må øges med 20.000 m<sup>2</sup>.**

Butikker og andre publikumsorienterede serviceerhverv skal normalt placeres i de nederste etager i facadebebyggelsen, og butikkernes størrelse og udformning skal respektere den eksisterende bygningsstruktur og det nuværende gademiljø. Samlede butiksarealer på over 500 m<sup>2</sup> på en ejendom skal fastholdes til butiksformål.

Der kan etableres 5 nye udvalgswarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup>. Arealet i dagligvare- og udvalgswarebutikker må i øvrigt ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

### LOKALE CENTRE

#### Holbergsgade:

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Sølvgade:

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må øges med 1.500 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Øster Farimagsgade:

Bruttoetagearealet til butiksformål i

centerområdet må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Nansensgade:

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Polititorvet:


Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.


### SPECIELLE BESTEMMELSER

#### Israels Plads:

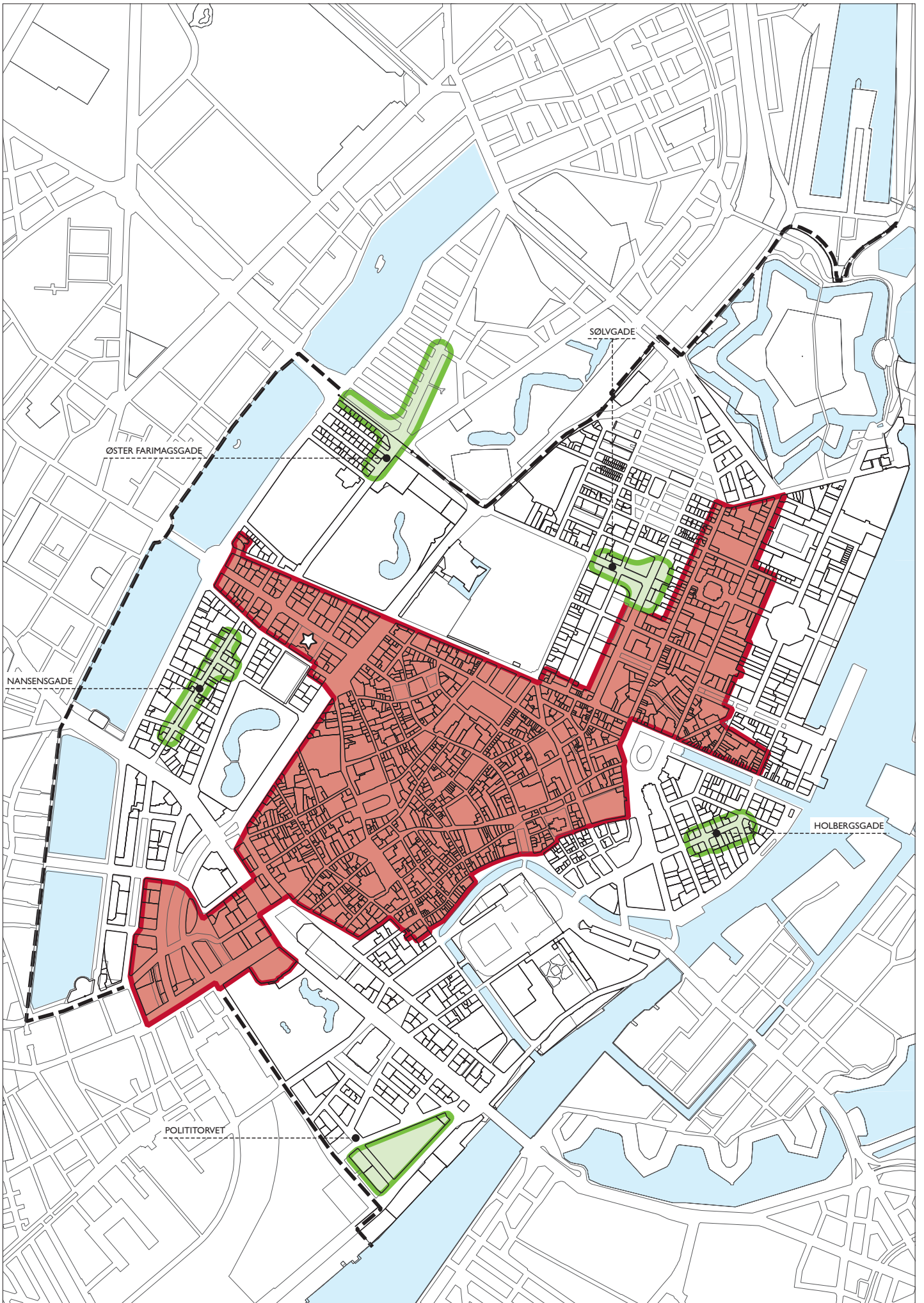
**Det samlede areal til butiksformål må ikke overstige 2.500 m<sup>2</sup>. Højest 25 procent af det samlede butiksareal må anvendes til udvalgswarebutikker.**

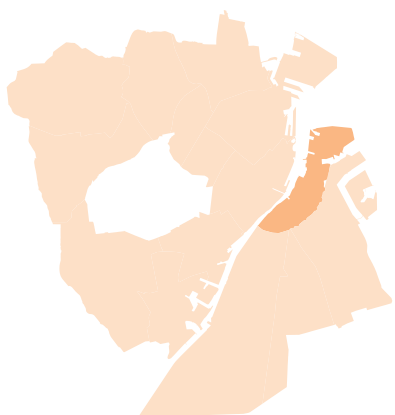
**Størrelsen af den enkelte butiksenhed må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.**

 **Regionalt centerområde**  
City

 **Lokale centerområder**  
Holbergsgade  
Sølvgade  
Øster Farimagsgade  
Nansensgade  
Polititorvet

 **Specielle bestemmelser**





For det centrale Christianshavn gælder, at nogle områder er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friarealprocent. Inden for disse områder med betydelige kulturhistoriske værdier og helt særlige bevaringshensyn stilles ekstraordinære krav til den arkitektoniske udformning.

Sikring af disse hensyn skal ved nybyggeri, ombygninger og nedrivninger, der har særlig indflydelse på omgivelserne, ske gennem udarbejdelse af lokalplaner, der bl.a. skal indeholde en bebyggelsesplan, hvori indgår fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, samt detaljerede retningslinier for bebyggelsens ydre fremtræden. Bebyggelsesplanen muliggør retabletering samt ved karrebebyggelse opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde svarende til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelser herfra samt opførelse af mindre bygninger, skure og lignende i gårdrummene. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

Langs kanaler samt havne- og kyststrækninger forudsættes der fastlagt sammen-

hængende, offentligt tilgængelige promener.

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**C\* - Arsenaløen og Frederiksholm:** Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 60 eksklusiv de 6 kanonbådsskure langs Erdkehlgården. Boligandelen skal for området under ét mindst være 40 procent. Det maksimale etageantal er 4 samt udnyttet tagetage. Friarealer (eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 60 procent af boligarealet og 20 procent af erhvervsarealet.

**C\* - Dokøen:** I området kan der opføres et operahus med indtil 32.000 m<sup>2</sup> etageareal og med en bygningshøjde på 30 m, dog 41 m for scenetårn. Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 100. Boligandelen skal for området under ét være 40 procent. Bortset fra operahuset er det maksimale etageantal 5 samt udnyttet tagetage. Friarealer (eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer) skal være af størrelsesordenen 60 procent af boligarealet og 15 procent af erhvervsarealet.

**C2\* - Wilders Plads:** Bebyggelsesprocenten kan beregnes for hele området under ét efter nærmere bestemmelser i lokalplan.

**C2\* - Christiansbro:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 180.

**C2\* - Langebrogade:** 30 procent af etagearealet skal anvendes til boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen matr. nr. 202 A Christianshavns Kvarter, København, er 120 og for ejendommene inden for resten af området 170.

**S\* - Kalvebod, Enhjørningens og Panterens Bastioner:** Der må ikke opføres ny bebyggelse, bortset fra småskure og lignende. Alle ubebyggede arealer på Kalvebod og Panterens Bastioner skal være offentligt tilgængelige. Såfremt al bebyggelse på en ejendom nedrives, overgår ejendommen

til parkformål. I bebyggelsen på ejendommen matr. nr. 203 B Christianshavns Kvarter, København, kan der indrettes fremstillingsvirksomhed og lignende, som er forenelig med anvendelsen til serviceerhverv.

**O1\* - Quintus/Charlotte Amalies Bastioner og Søminedepotet:** I områderne kan indrettes boliger og erhverv i eksisterende bebyggelse samt opføres mindre bebyggelser til brug bl.a. herfor.

**E1\* - Refshaleøen vest:** Den nærmere anvendelse beror på miljømæssige forhold inden for området og i relation til omgivelserne. Lokalplaner, der muliggør serviceerhverv, afventer, at der sker en væsentlig forbedring af områdets trafikale tilgængelighed, herunder med kollektiv trafikbetjening.


**C\* og O1\* - "Christiania":** Den sydlige del anvendes til boliger, værksteder og servicefunktioner, såsom butikker og restauranter samt institutioner m.v. Voldterrænet anvendes til offentlige rekreative formål med mulighed for, at særligt i lokalplan udpegede boliger og andre bygninger kan bibeholdes.


**T2\* - Renseanlæg Lynetten:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

**T\* - Ved Renseanlæg Lynetten:** Området anvendes til depot for havneslam og aske i overensstemmelse med VVM-redegørelse og miljøgodkendelser herfor. Der kan opstilles vindmøller langs kysten samt opføres enkelte bygninger, der er nødvendige i forbindelse med områdets drift.

**O\* - Middelgrundsfortet:** Området kan anvendes til offentlige formål samt private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området og som er forenelige med de fredningsmæssige og rekreative værdier, og er offentligt tilgængelige.


**O1\* - Lynettefortet:** Eksisterende bygninger kan anvendes til boliger og serviceerhverv med tilknytning til lystbådehavnenes funktioner under forudsætning af, at offentlig adgang til området sikres.

 Områder til boliger (3-6 etager)


 Områder til boliger og serviceerhverv


 Områder til serviceerhverv


 Områder til blandet erhverv

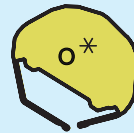
 Områder til havneformål

 Områder til tekniske anlæg

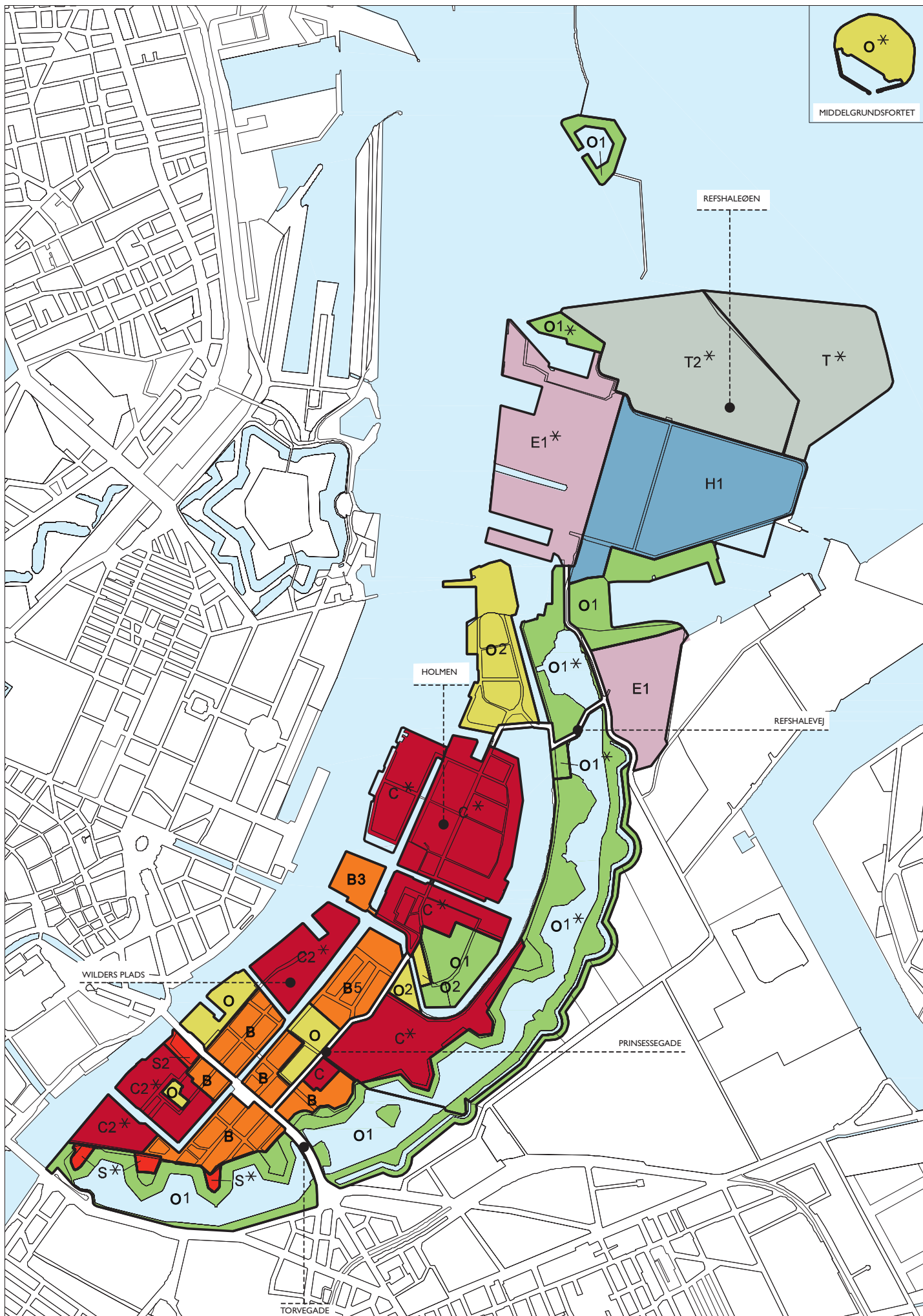
 Områder til institutioner

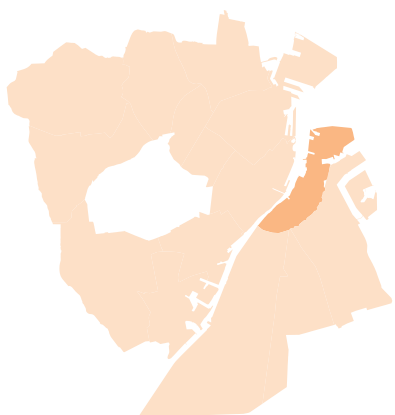
 Områder til fritidsformål

 Områder med særlige bestemmelser



MIDDELGRUNDSFORTET





Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

#### BYDELSCENTER OMKRING TORVEGADE

Det samlede bruttoetageareal til butiksførmål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 3.000 m<sup>2</sup>.

I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

#### LOKALE CENTRE

##### Arsenaløen:

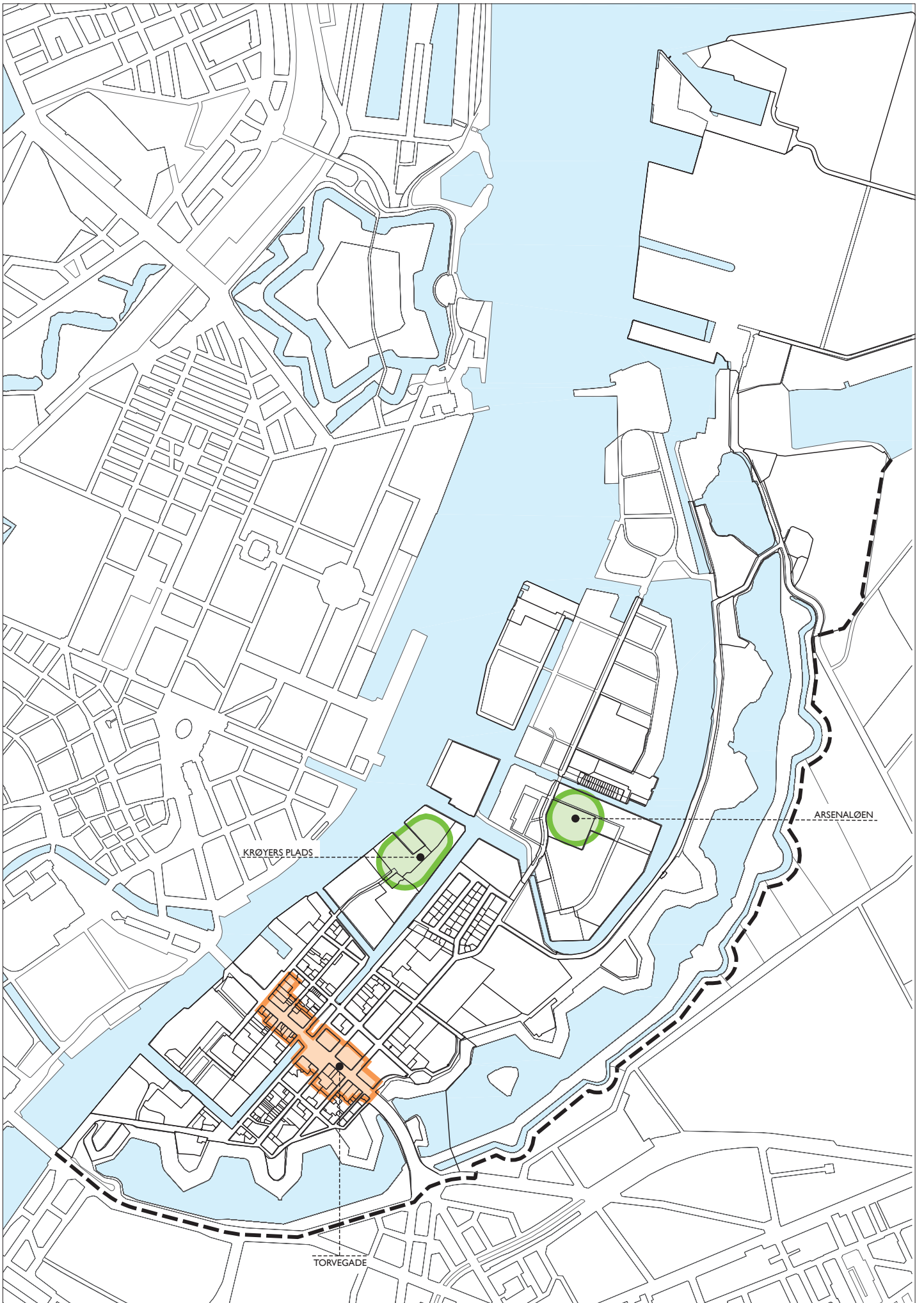
Bruttoetagearealet til butiksførmål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

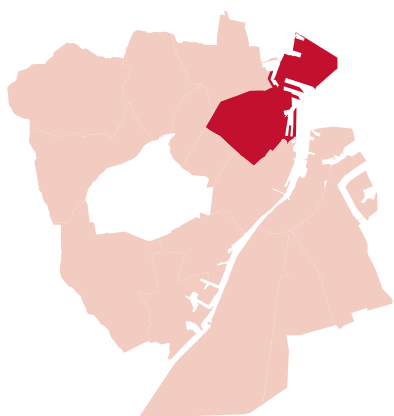
I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Krøyers Plads:

Bruttoetagearealet til butiksførmål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må arealet ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.





Langs havne- og kyststrækninger uden for de egentlige erhvervshavneområder forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader. De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**H1\*** - **Nordsøvej**: Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebygelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

**H1\*** - **Færgehavn nord**: Der er mulighed for at etablere bilfærgeterminaler.

**T4\*** - **Svanemølleværket**: Området kan anvendes til vinteropstilling af lystbåde og parkering efter bestemmelser fastsat i lokalplan.

**S2\*** - **Kalkbrænderihavnen**: Det samlede etageareal må ikke overstige 65.000 m<sup>2</sup>, og bygningshøjden må ikke overstige 35 m. Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger. Parkeringsdækningen til en marina skal være 1 plads pr. 10 bådpladser.

**C2\*** - **Byomdannelsesområdet omkring Århusgade i Nordhavnen**: Det på rammekortet med skravering viste område i Nordhavnen udlægges til byomdannelse.

område efter planlovens bestemmelser herom.

For området gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

Byudvikling og omdannelse kan finde sted i 1. del af planperioden, forudsat at den sker efter en samlet planlægning og under forudsætning af, at der sker en opgradering af adgangsforholdene fra Nordhavn Station og Østerbro til havneområdet samt under forudsætning af, at der foretages en beslutning om anlæg af en ny, overordnet vejforbindelse mellem Nordhavnen og Lyngbyvej.

**H1\*** - **Mellembassinet**: Der kan etableres passager- og bilfærgeterminal samt administration med forbindelse hertil i overensstemmelse med VVM-redegørelse herfor. Det samlede etageareal må ikke overstige 8.000 m<sup>2</sup>.

**C2\*** - **Amerika Plads**: I lokalplan kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og friareal fraviges, såfremt der opføres nybyggeri med dimensioner som de bevarede bygninger. Inden for området kan der i lokalplan udpeges to byggemuligheder for højhuse med en maksimal højde på henholdsvis 40 og 60 m. Det samlede etageareal inden for området må ikke overstige 145.000 m<sup>2</sup>, hvoraf mindst 50.000 m<sup>2</sup> skal indrettes til boligformål. Der skal indrettes mindst 10.000 m<sup>2</sup> til publikumsorienterede serviceerhverv samt offentlige og kulturelle formål. Mindst 75 procent af parkeringspladserne i området skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion.

**C2\*** - **Søndre Frihavn**: Der kan opføres bebyggelse med en højde på indtil 45 m på den yderste del af Midtermolen. Bebyggelses- og friarealprocenten beregnes for området under ét.

**O1\*** - **Østmolen/Langeliniekaj**: Serviceerhverv - primært af publikumsorienteret art - kan indrettes i eksisterende lagerrum under den hævdede promenade. Kajen kan desuden anvendes til erhvervsmæssig haneudnyttelse i forbindelse med skibsanløb.

**S2\*** - **Østmolen/Pakhuskaj**: Det samlede etageareal må ikke overstige 52.000 m<sup>2</sup>, og bygningshøjden må ikke overstige 35 m. Mindst 10 procent af det samlede etageareal skal anvendes til boligformål.

**O5\*** - **"Rigshospitalet"**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 175 for området som helhed, og det maksimale etageantal er 8.

**C2\*** - **Øster Fælled**: Etagearealet til kulturelle formål skal udgøre mindst 10 procent af det samlede mulige etageareal på 70.350 m<sup>2</sup>.

**O3\*** - **Københavns Idrætspark**: Der kan opføres et fodboldstadion i højst 6 etager og med en maksimal bygningshøjde på 35 m. Som en del af bygningsanlægget kan indrettes maksimalt 15.000 m<sup>2</sup> etageareal til serviceerhverv.

**B\*** - **"Kartoffelrækkerne", "Brumleby" og Olufsvvej**: Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakterer.

**S2\*** - **"Tietgens Have"**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 175.

**B5\*** - **Strandboulevarden**: Det maksimale etageantal er 7 inklusive tagetage.

**C2\*** - **"Hjørringgade"**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 165.


**B5\*** - **Silkeborggade**: Den maksimale bebyggelsesprocent er 240. Bestemmelser om friarealer fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.


**O3\*** - **Krausesvej**: Der kan opføres eller indrettes boliger efter bestemmelser fastsat i lokalplan.


**B3\*** - **Viborggade**: På ejendommen matr. nr. 2572 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan der indrettes liberale erhverv, undervisning samt håndværk.


**B2\*** - **"Heibergs Have"**: Erhverv kan tillige indrettes på 1. sal i den på ejendommen matr. nr. 109 L Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende bevaringsværdige bebyggelse (Heiberg-villaen)


**O5\*** - **Statens Museum for Kunst**: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 240.


 Områder til boliger (1-2 etager)

 Områder til boliger (3-6 etager)


 Områder til boliger og serviceerhverv

 Områder til serviceerhverv

 Områder til blandet erhverv


 Områder til havneformål

 Områder til tekniske anlæg

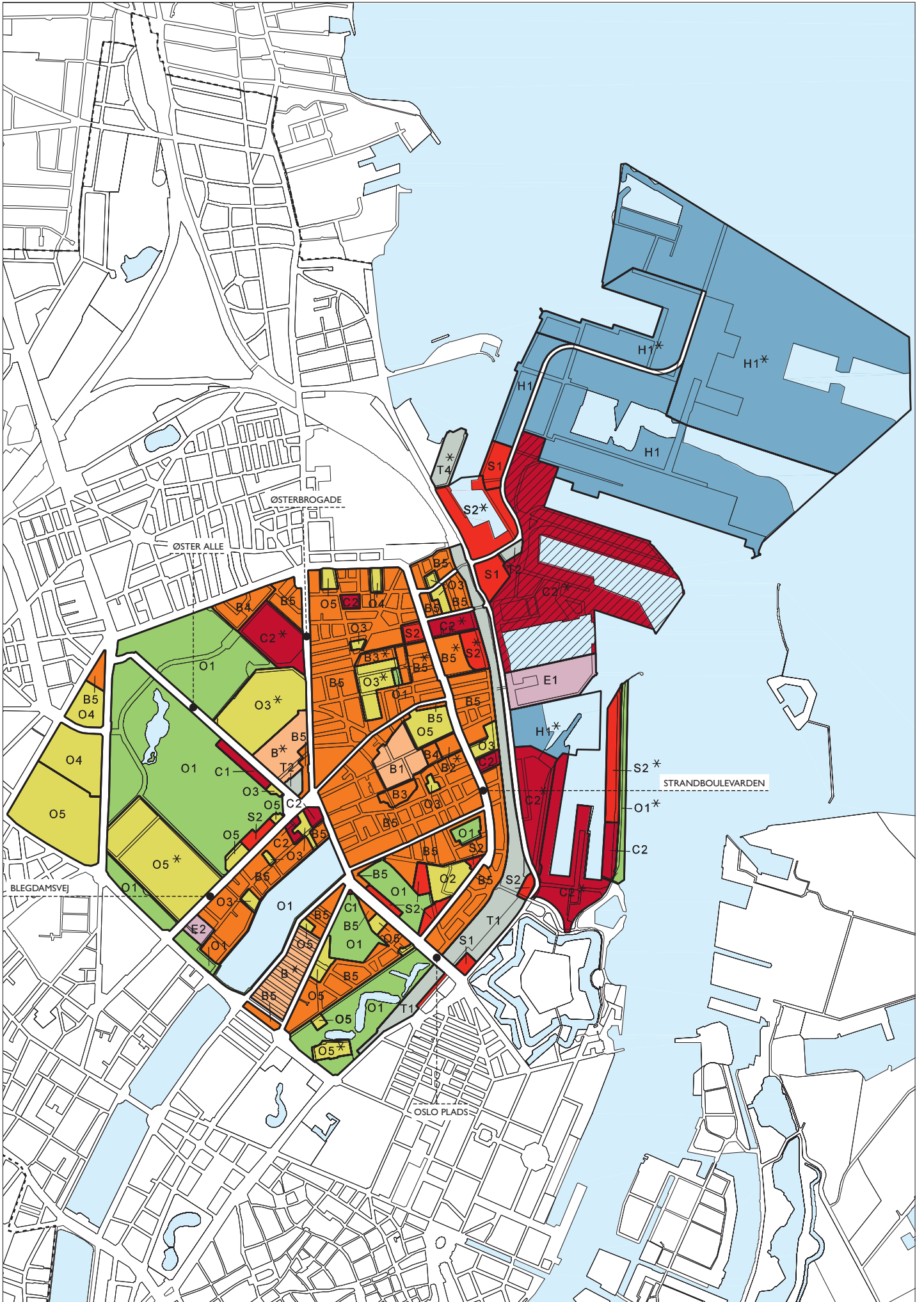
 Områder til institutioner

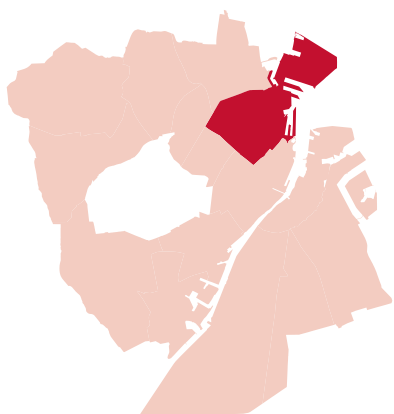
 Områder til fritidsformål

 Områder med særlige bestemmelser

 Områder til byomdannelse







Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s.5).

#### BYDELSCENTER OMKRING ØSTERBROGADE OG NORDRE FRIHAVNSGADE

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 6.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

#### LOKALE CENTEROMRÅDER

##### Øster Farimagsgade:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Østerport Station:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

##### Ryegade:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Classensgade:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Århusgade:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Nordhavn Station:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

##### Søndre Frihavn:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 6.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

##### Kalkbrænderihavnen:

Bruttoetagearealet til butikksformål i det viste centerområde ved Kalkbrænderihavnen og Sundkrogsgade - til dagligvarebutikker for lokalområdet og til udvalgsvarebutikker med møbler og maritimt fritidsudstyr - må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte butikker må arealet ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.



#### Bydelscenter

Østerbrogade

Nordre Frihavnsvej



#### Lokale centerområder

Øster Farimagsgade

Østerport Station

Ryegade

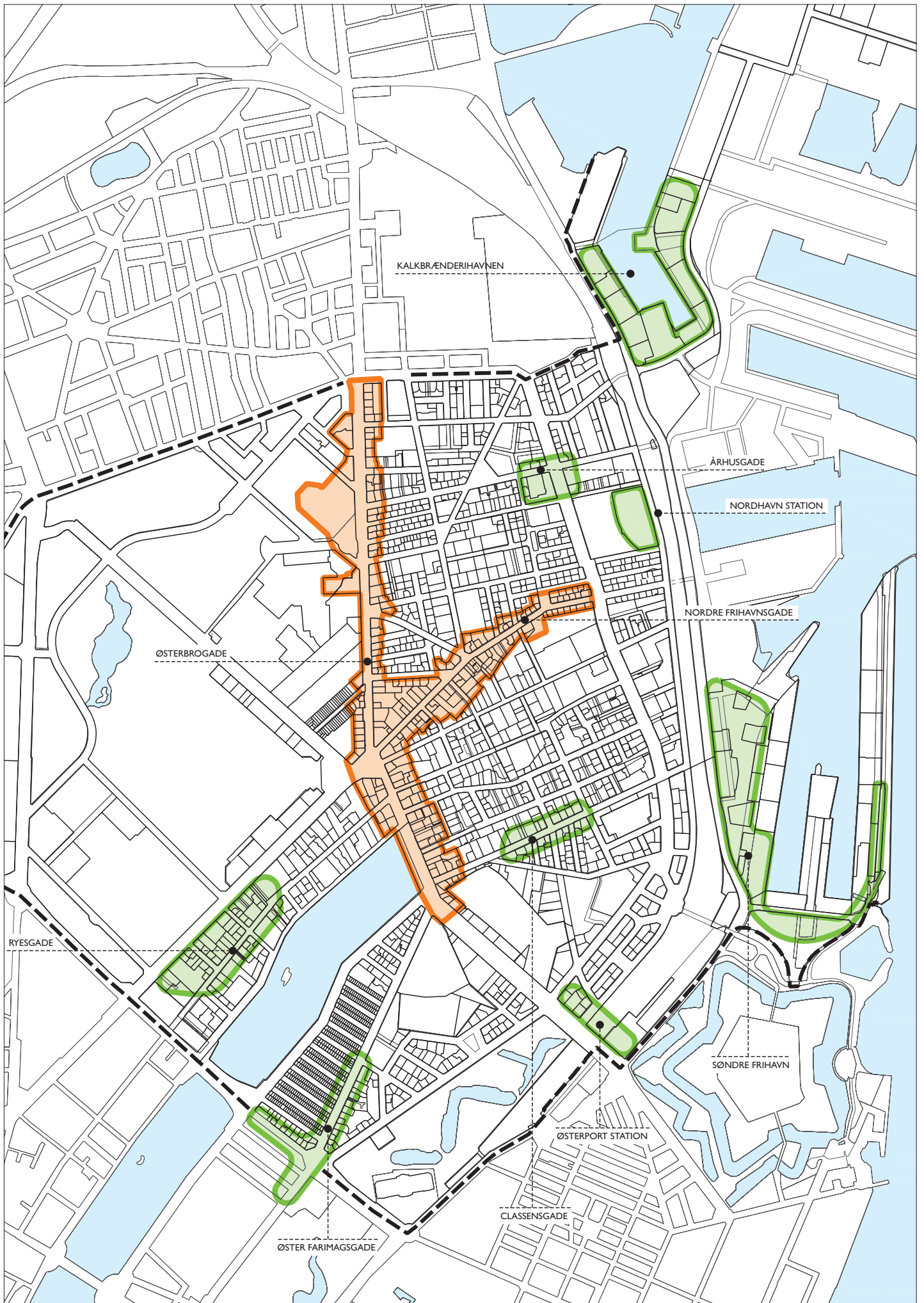
Classensgade

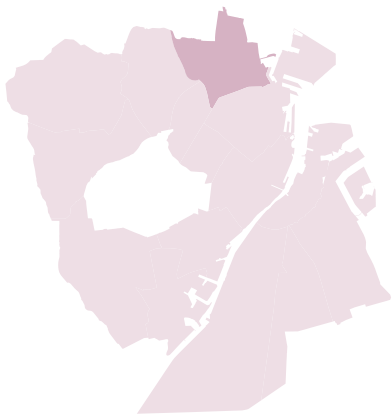
Århusgade

Nordhavn Station

Søndre Frihavn

Kalkbrænderihavnen





Langs havne- og kyststrækninger forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader. De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**B\* - Kildevældsgade og F. F. Ulriks Gade:**

Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter.

**O1\* - Svanemøllens Kaserne:**

Området kan fortsat anvendes til samling og udbygning af forsvarets aktiviteter og er at betragte som et område til offentlige formål, kaserne. Der kan umiddelbart ske en supplerende udbygning i tilknytning til det bestående bygningskompleks. Hvis forsvaret på længere sigt måtte vælge at forlade området, overgår det til offentligt rekreativt område.

**B5\* - Tåsingegade:** Udover stueetagen kan 1. sal i bebyggelse mod Tåsingegade og Reersøgade anvendes til serviceerhverv.

**S2\* - Ragnagade:**

Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen matr. nr. 4105 Udenbys Klædebo Kvarter, København, er 285 under forudsætning af, at den overvejende del af den eksisterende bebyggelse bevares med henblik på opførelse og indretning af bebyggelse til hotel.

**C2\* - Lyngbyvej/Jagtvej:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 230 for karreen som helhed, og den maksimale bygningshøjde er 25 m.

**C2\* - Omøgade:**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130. Friarealkravet er henholdsvis 50 procent af etagearealet til boliger og 10 procent til erhverv.

**T1\* - Rovsingsgade:**

Langs Rovsingsgade fastlægges et 10 m bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.

**S2\* - Lyngbyvej/Rovsingsgade:**


Området kan udvikles i supplerende planlægning hvor i skal indpasses et væsentligt islæt af offentlige publikumsvendte aktiviteter, eks. medborgerhus, grønt område mm.


**O2\* - Østre Gasværk:**


Den detaljerede anvendelse af området fastlægges på grundlag af en helhedsplan.


**T2\* - Borgervænget:**


Der kan etableres boliger til særlige formål (midlertidige boliger for udsatte grupper m.m.), såfremt det er miljømæssigt forsvarligt.


 Områder til boliger (1-2 etager)


 Områder til boliger (3-6 etager)


 Områder til boliger og serviceerhverv


 Områder til serviceerhverv

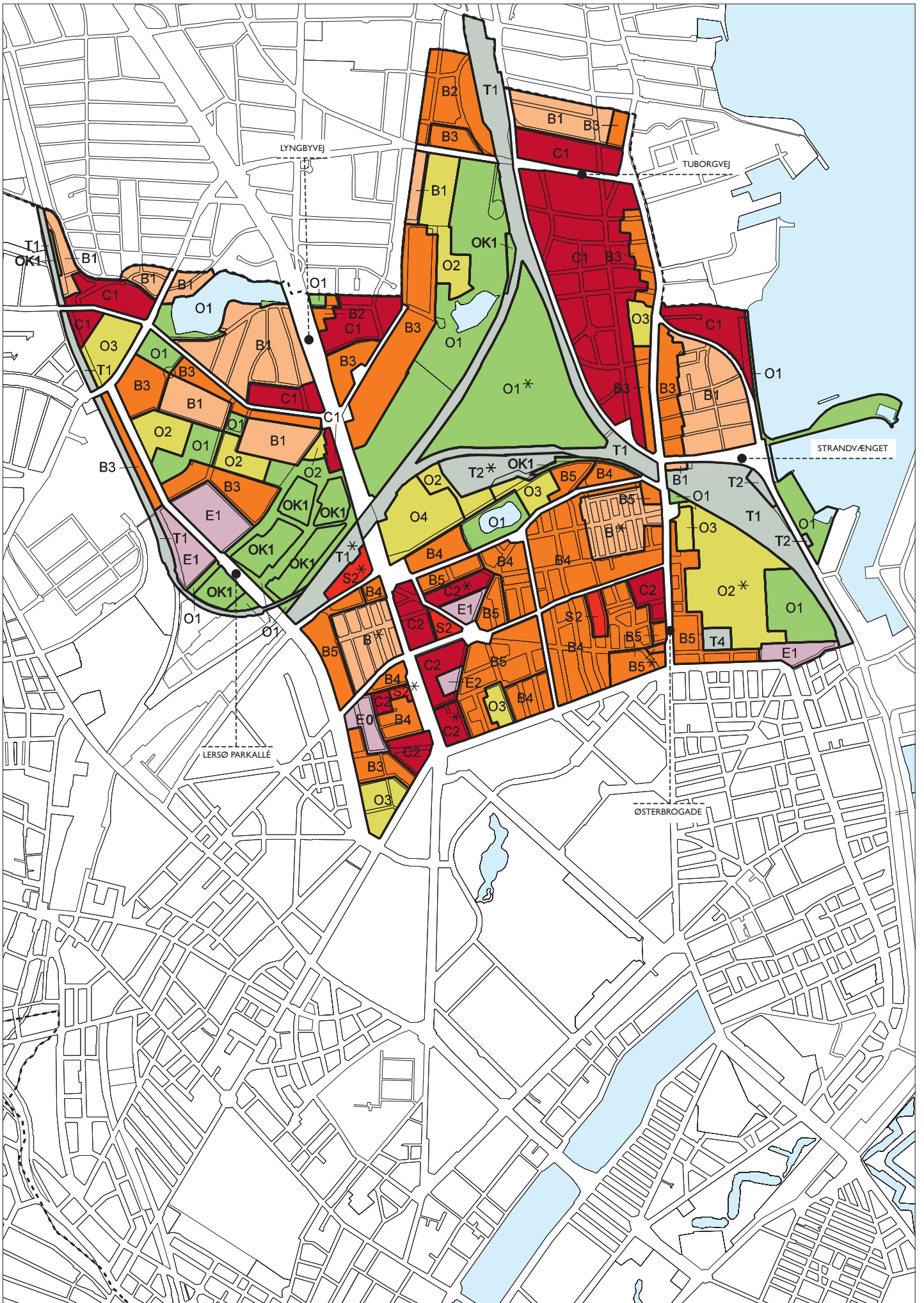
 Områder til blandet erhverv

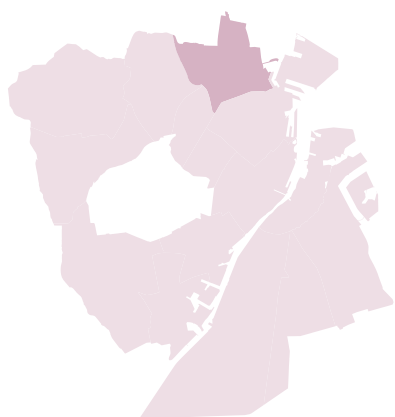
 Områder til tekniske anlæg

 Områder til institutioner

 Områder til fritidsformål

 Områder med særlige bestemmelser





Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

### BYDELSCENTRET OMKRING

#### ØSTERBROGADE

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 6.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 3.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

### LOKALE CENTRE

#### Strandvejen:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Tåsingegade:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Vennemindevej:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Lyngbyvej:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

#### Emdrupvej:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. Der kan dog etableres butikker med særlig pladskrævende varer på op til 1.500 m<sup>2</sup>.


#### Rymarksvej:


Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

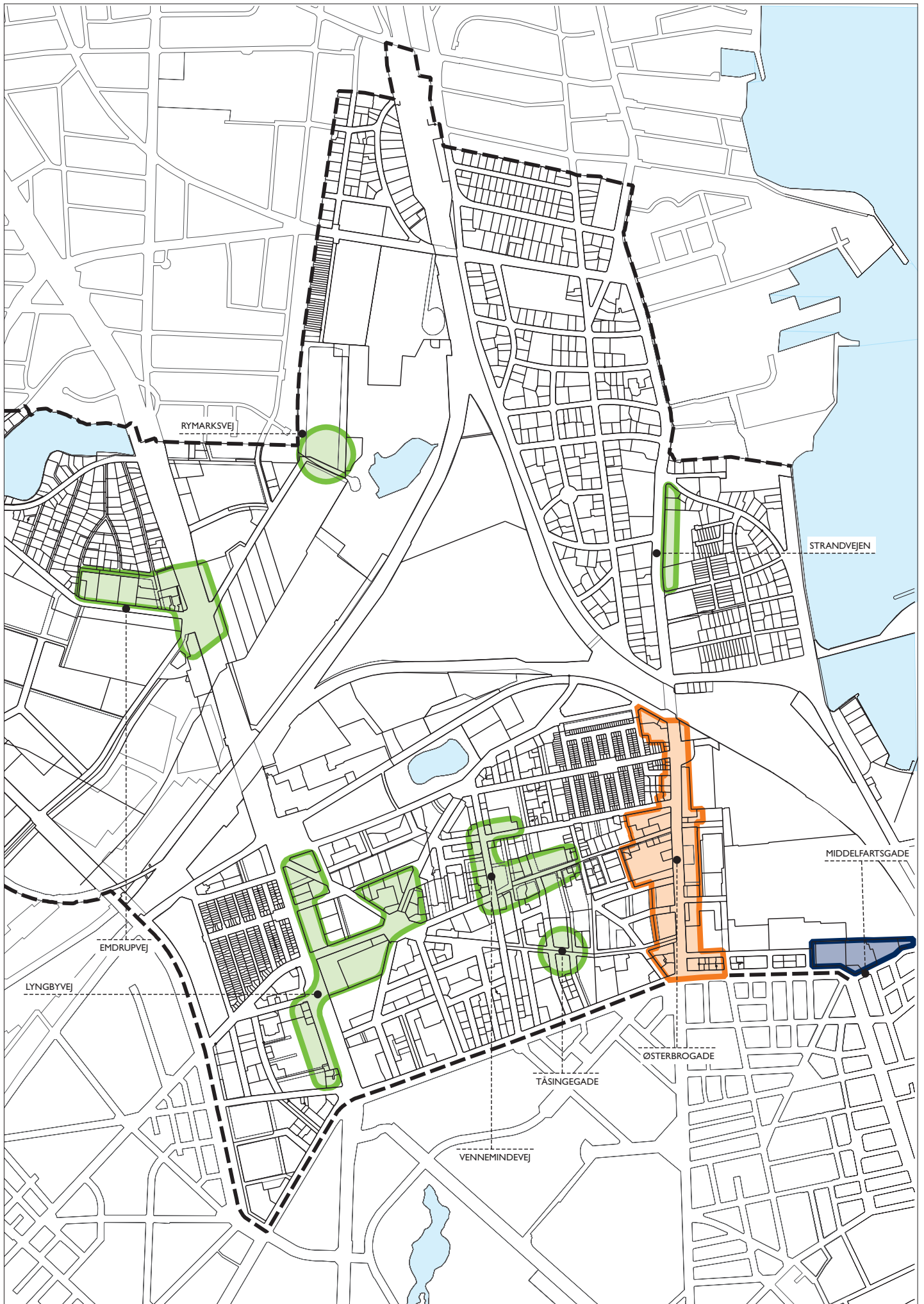
### OMRÅDE TIL BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER Middelfartsgade:

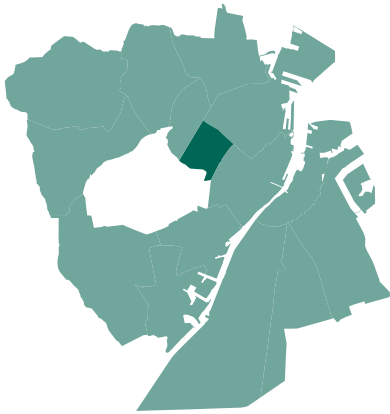
I det afgrænsede område til blandet erhverv (EI-område) ved Middelfartsgade kan der placeres butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må udgøre 10.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 5.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 butikker på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

 **Bydelscenter**  
Østerbrogade

 **Lokale centerområder**  
Strandvejen  
Tåsingegade  
Vennemindevej  
Lyngbyvej  
Emdrupvej  
Rymarksvej

 **Butikker med særlig pladskrævende varer**  
Middelfartsgade





De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**B5\* - Prinsesse Charlottes Gade:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 181, og friarealprocenten skal mindst udgøre 30 for boliger og 10 for erhverv.

**B5\* - Møllegade:**

Ejendommen matr. nr. 1900 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan anvendes til grundskoleundervisning. Den maksimale bebyggelsesprocent er 225.

**B5\* - Tjørnegade:**

Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommen matr. nr. 831 Udenbys Klædebo Kvarter, København, er 245, og friarealprocenten skal mindst udgøre 16.

**B5\* - Brohusgade vest:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 490.

**B5\* - Ahornsgade:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 220. Bestemmelser om friarealer fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.


**O1\* - Stengade:**


Den eksisterende bebyggelse inden for området kan anvendes til kulturelle formål samt publikumsorienterede servicefunktioner mv. efter bestemmelser fastsat i lokalplan.


**B5\* - Peter Fabers Gade:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 350. Bestemmelser om friareal fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.


 Områder til boliger (3-6 etager)

 Områder til boliger og serviceerhverv

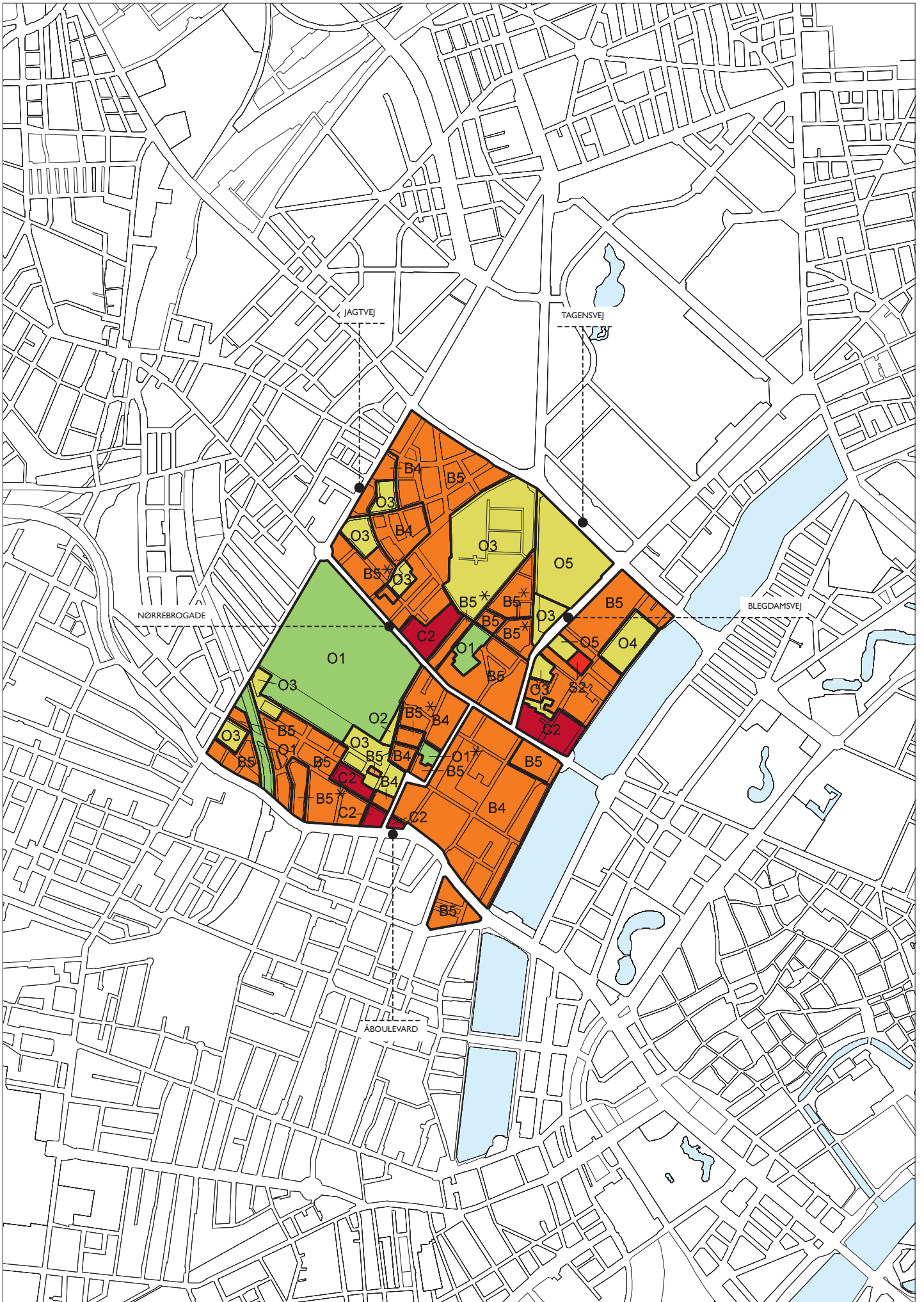
 Områder til serviceerhverv

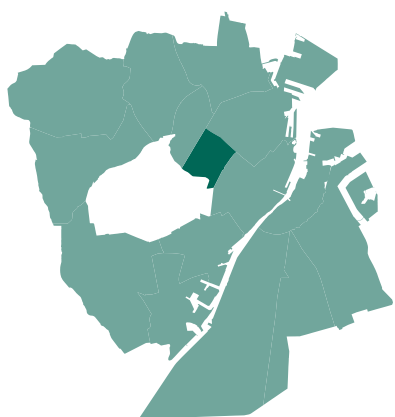
 Områder til institutioner

 Områder til fritidsformål

 Områder med særlige bestemmelser







Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

### BYDELSCENTER OMKRING NØRREBROGADE

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 4.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgs varebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

### LOKALE CENTEROMRÅDER

#### Ravnsborggade:

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgs varebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Fælledvej:

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgs varebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Blågårdsgade:

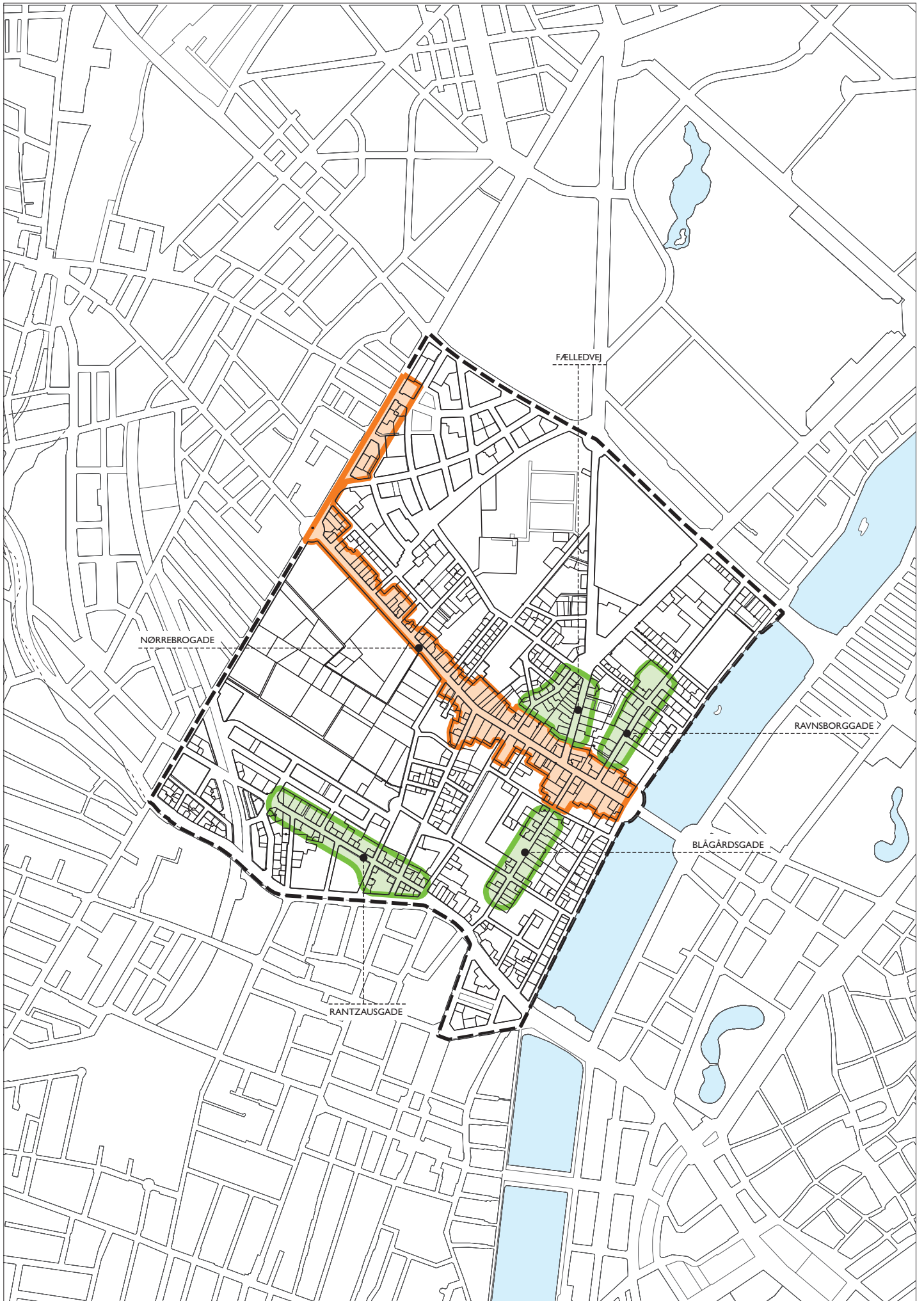
Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må øges med 1.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgs varebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Rantzausgade:

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgs varebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

 **Bydelscenter**  
Nørrebrogade

 **Lokale centerområder**  
Ravnsborggade  
Fælledvej  
Blågårdsgade  
Rantzausgade



## YDRE NØRREBRO KONKRETE RAMMER



De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

### **B5\*** - Odinsgade:

Den maksimale bebyggelsesprocent for ejendommene matr. nr:ne 260 og 1383 Udenbys Klædebo Kvarter; København, er 260 og friarealprocenten skal mindst udgøre 18.

### **B\*** - "Vibekevang":

Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

### **J1\*** - Rovsingsgade:

Langs Rovsingsgade fastlægges et 10 m bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, som senere skal kunne anvendes til en grøn stiforbindelse.


### **SI\*** - Lygten:


Indenfor området kan opføres bygninger eller bygningsdele med indtil 12 etager i forhold til baneterrænet.

### **TI\*** - Under højbanen:


Buerne under højbanen ved Nørrebro Station kan anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

 Områder til boliger (1-2 etager)

 Områder til boliger (3-6 etager)

 Områder til boliger og serviceerhverv

 Områder til serviceerhverv

 Områder til blandet erhverv

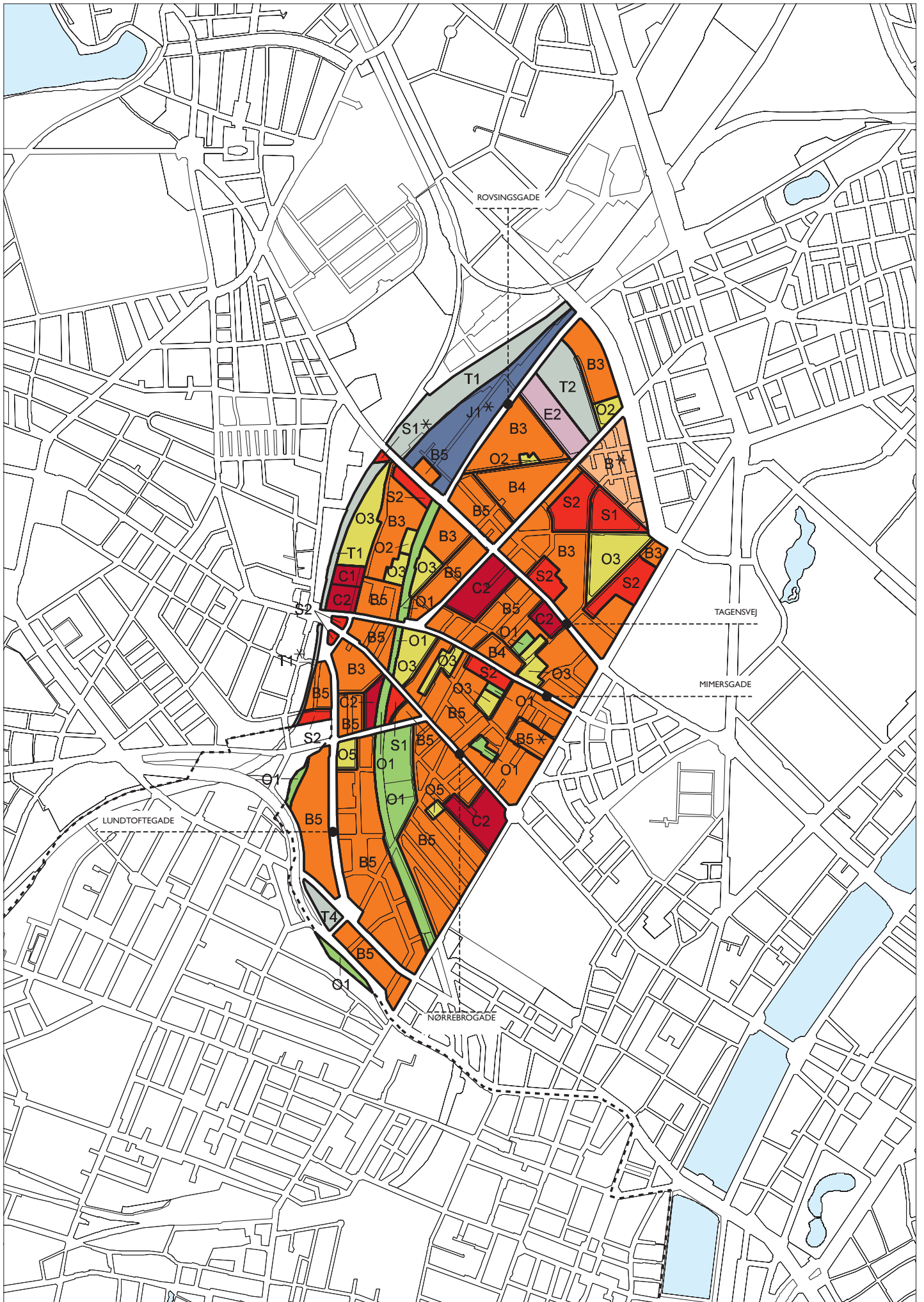
 Områder til industri

 Områder til tekniske anlæg

 Områder til institutioner

 Områder til fritidsformål

 Områder med særlige bestemmelser





Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

### BYDELSCENTER OMKRING NØRREBROGADE

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 10.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 3.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

### LOKALE CENTEROMRÅDER

#### Jagtvej vest:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Borups Plads:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Hillerødgade:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Tagensvej:

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

### OMRÅDER TIL BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARE- GRUPPER.

#### Rovsingsgade:

I det afgrænsede industriområde (J1-område) ved Rovsinggade kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må udgøre 25.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 2 butikker på op til 5.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000 m<sup>2</sup>.


#### Jagtvej:

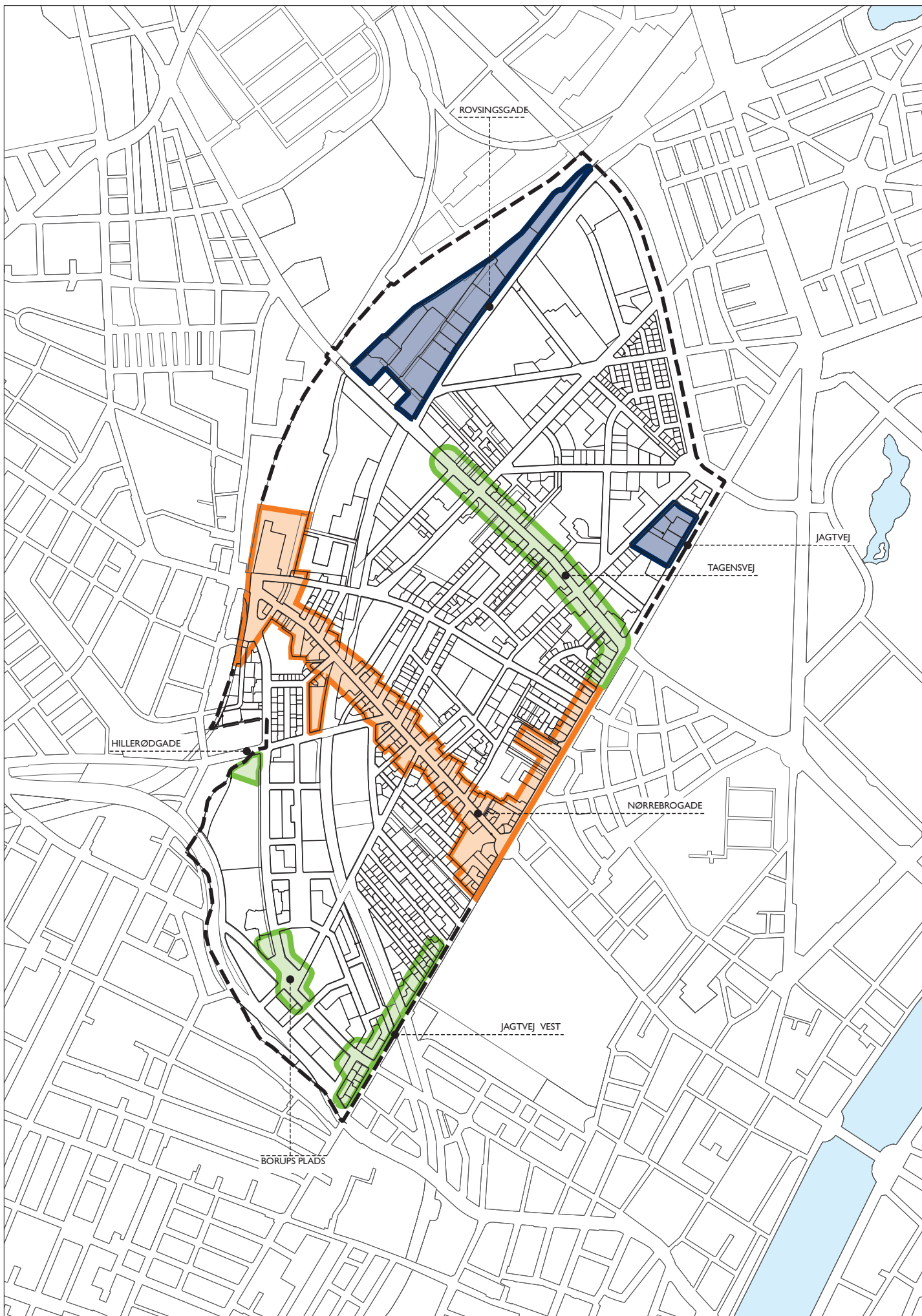
I det afgrænsede del af området til serviceerhverv (S2-område) ved Jagtvej kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må udgøre 15.000 m<sup>2</sup>.

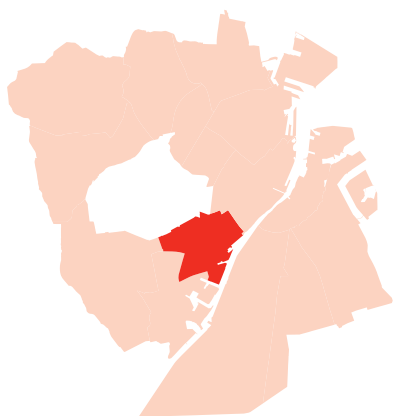
Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 5.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

 **Bydelscenter**  
Nørrebrogade

 **Lokale centerområder**  
Jagtvej-vest  
Borups Plads  
Hillerødgade  
Tagensvej

 **Butikker med særlig pladskrævende varer**  
Rovsinggade  
Jagtvej





Langs kanaler samt havne- og kyststrækninger forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader. De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**B5\*, C2\* og S2\* - byfornyelsesområdet Indre Vesterbro samt Tøndergade / Heidebygade og mellem Flensborggade, Dybbølsgade og Sønder Boulevard:**

Der lægges vægt på i vidt omfang at bevare karre- og bebyggelsesstrukturen i byfornyelses- og lokalplanlægningen. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelsen af friarealet erstattes af en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Bebyggelsesplanen muliggør opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal og en husdybde, der svarer til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelser herfra samt opførelse af mindre bygninger, skure og lignende i gårdrummene. Ubebyggede

arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

**C2\* - "Saga-karreen":** gælder endvidere, at den maksimale bebyggelsesprocent er 200, samt at bebyggelsesplanen muliggør opførelse af bebyggelse også i karreens indre.

**O3\* - "Brune Købby":** Der er mulighed for, at der i naturlig tilknytning til den fastlagte anvendelse til offentlige formål m.v. kan udøves erhvervsvirksomhed. Den maksimale bebyggelsesprocent samt friarealets størrelse beregnes for området under ét.

**S2\* - Tietgensbro:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 200, og det maksimale etageantal er 8.

**S2\* - Kalvebod Brygge:** For særligt i en lokalplan fastsatte bygninger og byggefeltet kan det maksimale etageantal forhøjes til 10 etager inklusive tagetage.

**S2\* - Fisketorvet:** Bebyggelsesprocenten beregnes for området som helhed. For særligt i lokalplaner fastlagte bygninger og byggefeltet kan det maksimale etageantal forhøjes til 15 inklusive tagetage.

**T2\* - H. C. Ørsted Værket:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

**C2\* - Kalvebod Pladsvej - del af byomdannelsesområdet Sydhavnen:** Området kan udbygges i 1. del af planperioden. Boliger placeres fortrinsvis langs havnefronten. Fordelingen mellem boliger og erhverv fastlægges i den videre planlægning. Tilsvarende gælder muligheder for eventuelle opfyldninger.

**B\* - Enghave Brygge - del af byomdannelsesområdet Sydhavnen:** Den nordlige del kan udbygges i 1. del af planperioden. Den sydlige del kan udbygges i 2. del af planperioden. Bebyggelsesregulerende bestemmelser for boliganvendelsen, herunder eventuelle muligheder for opfyldninger, fastlægges i den videre planlægning. Så længe H.C Ørstedværket forhindrer foru-

reningsfølsom anvendelse, opretholdes det eksisterende plangrundlag i Kommuneplan 1997 - J1 og T2.

**C2\* - Sorte Hest:** Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening).

**C2\* - Rahbeks Allé:** Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening). Endvidere åbnes mulighed for indretning af op til 22 etager i eksisterende silobygning på ejendommen matr. nr. 1218 Udenbys Vester Kvarter, København.

**B\* - "Humleby":** Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, der opretholder områdets særlige karakter.





**O1\* - Enghave Plads:** Der kan indrettes daginstitution i de eksisterende bygninger ved Enghavevej.

**Byomdannelsesområdet omkring Godsbanegården:** Det på rammekortet med skravering viste område langs Kalvebod Brygge udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom. For enkeltområderne indenfor afgrænsningen, der er mærket med en \* gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:




**S2\* - Rigsarkivet m.m.:** Området kan udbygges i 1. del af planperioden. Boligandelen kan udgøre op til 25 procent af etagearealet. I lokalplan kan fastlægges byggefeltet med bebyggelse i op til 12 etager og en bygningshøjde på op til 44 meter.

**C2\* - Dybbølsbro:** Området kan udbygges i 2. del af planperioden. I lokalplan kan fastlægges byggefeltet med bebyggelse i op til 10 etager og en bygningshøjde på op til 36 meter.

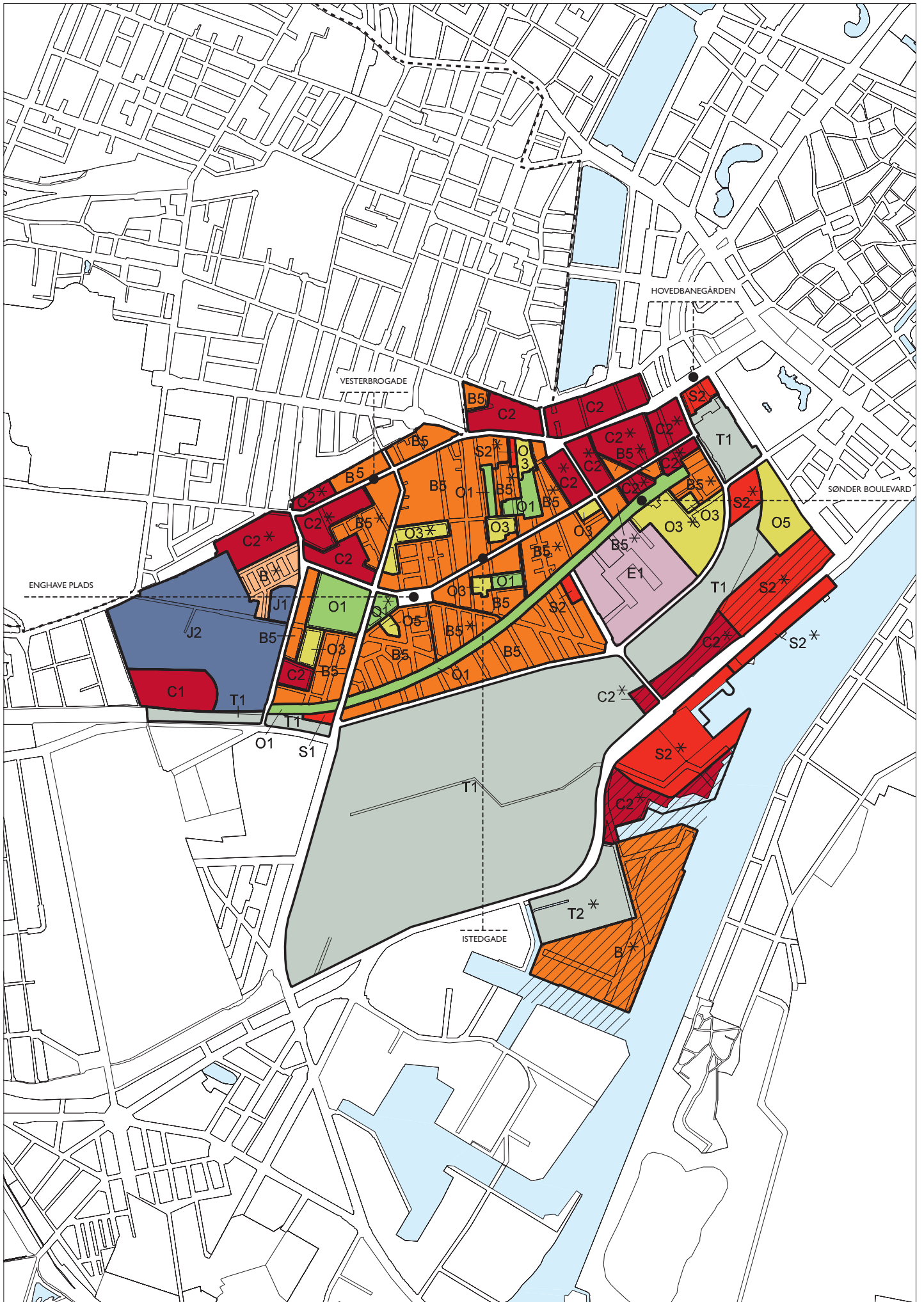
For begge områder gælder, at friarealkravet for erhvervsbyggeri er 20 procent af etagearealet. Friarealer skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne.

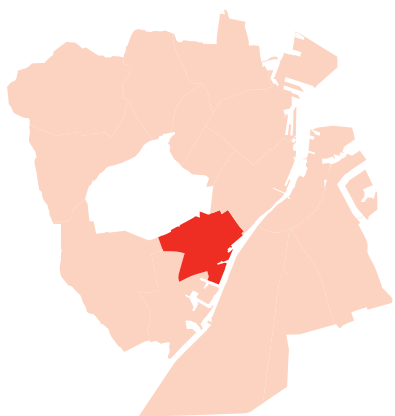
-  Områder til boliger (1-2 etager)
-  Områder til boliger (3-6 etager)
-  Områder til boliger og serviceerhverv
-  Områder til serviceerhverv

-  Områder til blandet erhverv
-  Områder til industri
-  Områder til tekniske anlæg
-  Områder til institutioner

-  Områder til fritidsformål
-  Områder med særlige bestemmelser
-  Områder til byomdannelse







Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

### REGIONALT CENTEROMRÅDE PÅ FISKETORVET

Det samlede butiksareal i området må ikke udvides. Arealet i nye dagligvare- og udvalgswarebutikker indenfor det eksisterende center må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Rammer, der tillader udvidelse af butiksarealet med butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fastlægges på grundlag af en nærmere planlægning.

### BYDELSCENTER OMKRING VESTERBROGADE OG ISTDGADE M.M.

Det samlede bruttoetageareal til butikformål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 6.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog etableres 1 ny butik med særlig pladskrævende varer på op til 3.000 m<sup>2</sup>.

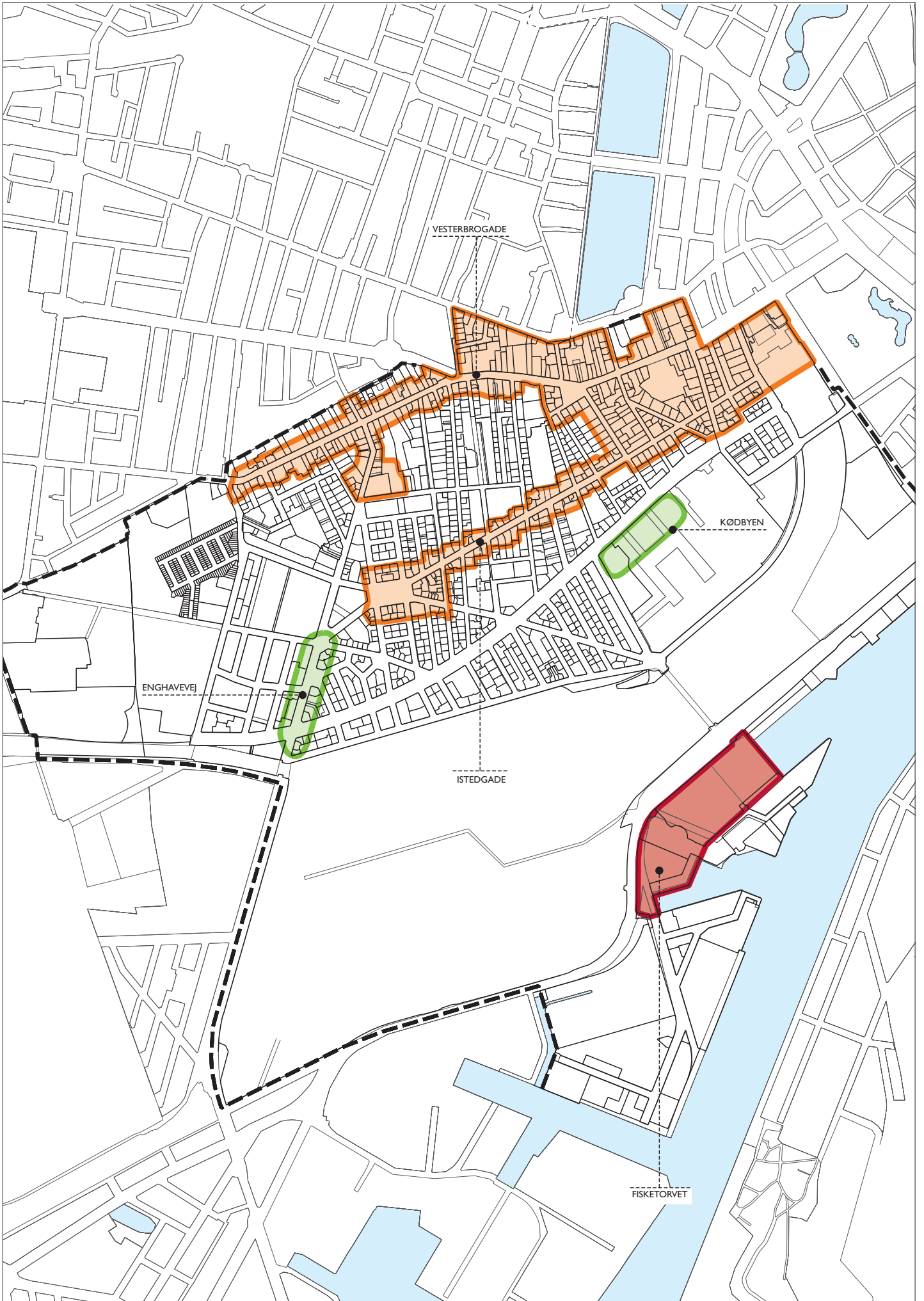
### LOKALE CENTEROMRÅDER

#### Kødbyen.

Bruttoetagearealet til butikformål i centerområdet må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Enghavevej.

Bruttoetagearealet til butikformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.





Langs kanaler samt havne- og kyststrækninger forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader:

**Byomdannelsesområdet Sydhavnen:**

Det på rammekortet med skravering viste område i Sydhavnen udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom.

For enkeltområderne indenfor afgrænsningen, der er mærket med en \* gælder følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**E1\* - Teglhølmens Nordkaj:** Ved ikke-lokalplanpligtig udvidelse eller ombygning af eksisterende virksomhed gælder bestemmelserne i lokalplan 310. Området kan tidligst overgå til anden anvendelse i 2. del af planperioden.

**C2\* - Teglhølmens Østkaj:** Området kan udvikles til blandet boliger og serviceerhverv samt offentlige institutioner i 1. del af planperioden. Eventuelle mindre opfyldninger vurderes i den videre kommuneplanlægning.

**E1\* - Scandiagade:** I lokalplaner kan der i

byarkitektonisk særligt fremtrædende områder langs vandarealerne tillades punktvis bebyggelse i indtil 7 etager. I Teglværkshavnen kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes et areal på indtil 1.000 m<sup>2</sup> til et trappeanlæg.

**E1\* - Frederikskaj:** I Teglværkshavnen kan der indenfor det inddragne vandareal efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes et areal på indtil 1.500 m<sup>2</sup> til et trappeanlæg. Langs kajerne kan der i øvrigt efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres træbrygger. Der kan placeres en station for Øresundsforbindelsens baneanlæg.

**C1\* - Tegholmens syd:** I lokalplaner kan der i byarkitektonisk særligt fremtrædende områder langs vandarealerne tillades punktvis bebyggelse i indtil 7 etager. I Teglværkshavnen kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan opfyldes et vandareal på indtil 2.000 m<sup>2</sup> til et trappeanlæg og etableres en ø på maksimalt 5.500 m<sup>2</sup> til anvendelse til boliger. Langs kajerne kan der i øvrigt efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres træbrygger. Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening).

**C2\* - Nordre Sluseholmskaj:** Området kan udbygges i 1. del af planperioden. Boligandelen i områderne under ét skal mindst være 70 procent. Erhverv skal overvejende placeres i den sydlige del samt på molespidsen mellem Teglværksløbet og Sluseløbet. I lokalplan skal udpeges minimum 3.000 m<sup>2</sup> i stueetager, som kan anvendes til publikumsorienterede servicefaciliteter samt til offentlige eller kulturelle formål. Langs Teglværksløbet kan der i lokalplan tillades bebyggelse i indtil 7 etager samt ét højhus med en maksimal højde på 60 m, såfremt det er miljømæssigt forsvarligt. Bebyggelsen skal overvejende placeres langs et i lokalplan fastlagt kanalsystem med størrelsesordenen 15.000 m<sup>2</sup> vandarealer. Der kan endvidere opfyldes

ca. 6.500 m<sup>2</sup> i områderne. Langs kajerne kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres træbrygger. Den maksimale bebyggelsesprocent og friareal krav gælder for områderne under ét, inklusive kanaler mv. Mindst 80 procent af parkeringspladserne i områderne skal etableres i underjordiske anlæg eller i konstruktion.

**C2\* - Ved Stigbordene:** Området kan udbygges i 1. del af planperioden. Boligandelen for området under ét skal mindst være 70 procent.

De øvrige stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**O1\* - Fiskerhavnen:** Der åbnes mulighed for erhvervsfiskeri.

**C1\* - Bådehavnsgade nord og syd:** Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening).

**B\* - Karens Minde:** De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i den videre planlægning.


**B\* - "Tippen":** Området disponeres til senere anvendelse til boliger. De bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i den videre planlægning.

**B1\* - Haveforeningerne "Mozart" og "Frederikshøj":** Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.


**O1\*/B1\* - Spontinisvej:** Haveforeningen "Ny Kongens Enghave's" særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. Haveforeningen kan først overgå til helårsbeboelse, når miljøforholdene er afklaret.

**O1\*/B1\* - Haveforeningen "Kalvebod":** Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt. Haveforeningen kan først overgå til helårsbeboelse, når frednings- og miljøforholdene er afklaret.

**OK2\* - Ved Gåsebæksrenden:** Området kan først overgå til kolonihaveformål, når frednings- og miljøforholdene er afklaret.

 Områder til boliger (1-2 etager)

 Områder til boliger (3-6 etager)

 Områder til boliger og serviceerhverv

 Områder til serviceerhverv

 Områder til blandet erhverv

 Områder til industri

 Områder til tekniske anlæg


 Områder til institutioner

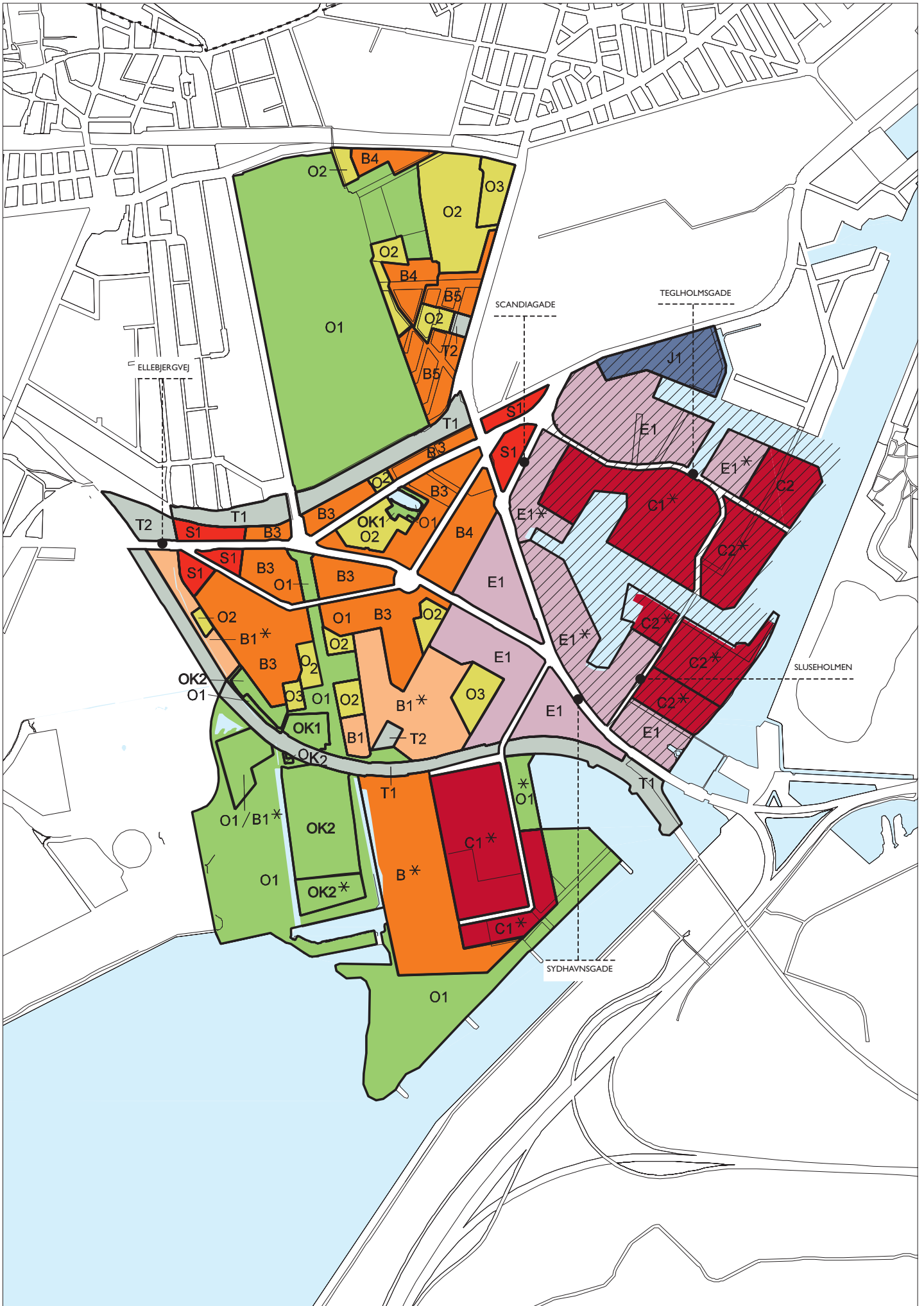
 Områder til fritidsformål

 OK1- kolonihaver med overnatning

 OK2- kolonihaver - daghaver

 Områder med særlige bestemmelser

 Områder til byomdannelse





Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

#### BYDELSCENTER OMKRING BORGJERGSVEJ OG MOZARTSVEJ

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

#### LOKALE CENTEROMRÅDER

##### Sydhavn Station.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Teglværkshavnen.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Sluseholmen.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### OMRÅDER TIL BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDEVARE- GRUPPER

##### Fragtvej / Bådehavns-gade.

I den afgrænsede del af området til boliger og serviceerhverv (CI\*-område) ved Fragtvej og Bådehavns-gade kan der placeres butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må

udgøre 10.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 5.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000m<sup>2</sup>.



#### Bydelscenter

Borgbjergsvej og  
Mozartsvej



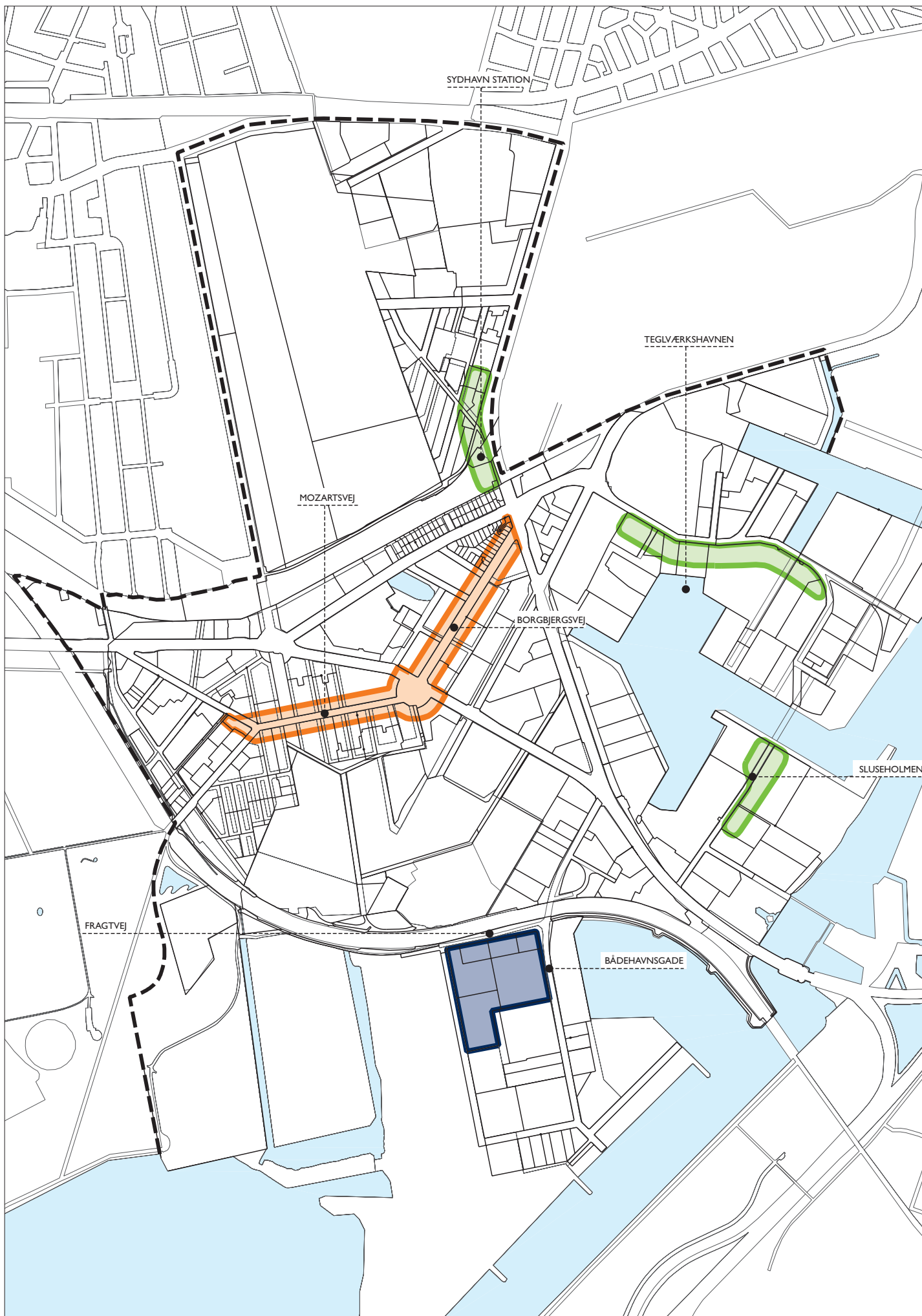
#### Lokale centerområder

Sydhavn Station  
Teglværkshavnen  
Sluseholmen



#### Butikker med særlig pladskrævende varer

Fragtvej og  
Bådehavns-gade





Langs kyststrækninger forudsættes der anlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader.

De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**B5\* - Gadekærvej:**

I den sydøstlige del af området skal et mindst 3.000 m<sup>2</sup> stort areal anvendes til offentlige formål. Den nærmere afgrænsning fastlægges ved lokalplan.

**C2\* - Valby Bymidte:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 130. I lokalplan kan området opdeles i underområder, hvor den maksimale bebyggelsesprocent kan beregnes for et eller flere områder under ét. Boligandelen skal udgøre mindst 35 procent af det samlede etageareal eksklusiv den del, der medgår til offentlige institutioner.

**C2\* - F.L. Smidth / Gammel Køge Landevej:**

Den maksimale bebyggelsesprocent for området under ét er 120. Boligandelen skal udgøre mindst 50 procent af etagearealet. Friarealet skal udgøre minimum 50 procent af boligetagearealet og 20 procent af erhvervsetagearealet.

**B2\* - Folehaven:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 90, og friarealprocenten skal mindst være 70 for boliger samt 15 for erhverv.

**B2\* - Bærhaven:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 90, og friarealprocenten skal mindst være 70 for boliger samt 15 for erhverv. Der åbnes mulighed for serviceerhverv i stueetagen og på 1. sal i bebyggelse på hjørnet af Gammel Køge Landevej og Vigerslevvej.

**B\* - "Trekanten" og "Lyset":**

Ved ombygning og retablering stilles ek-

straordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter.

**B1\* - Kærskiftevej:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 50. Bebyggelsesprocenten og friarealprocenten beregnes for boligbebyggelsen under ét.

**B1\* - Haveforeningen "Trekanten":**





Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

**OK2\* - Ved Damhusåen:**





Området kan først overgå til kolonihaveformål, når frednings- og miljøforholdene er afklaret.

**O3\* - Valby Idrætspark:**

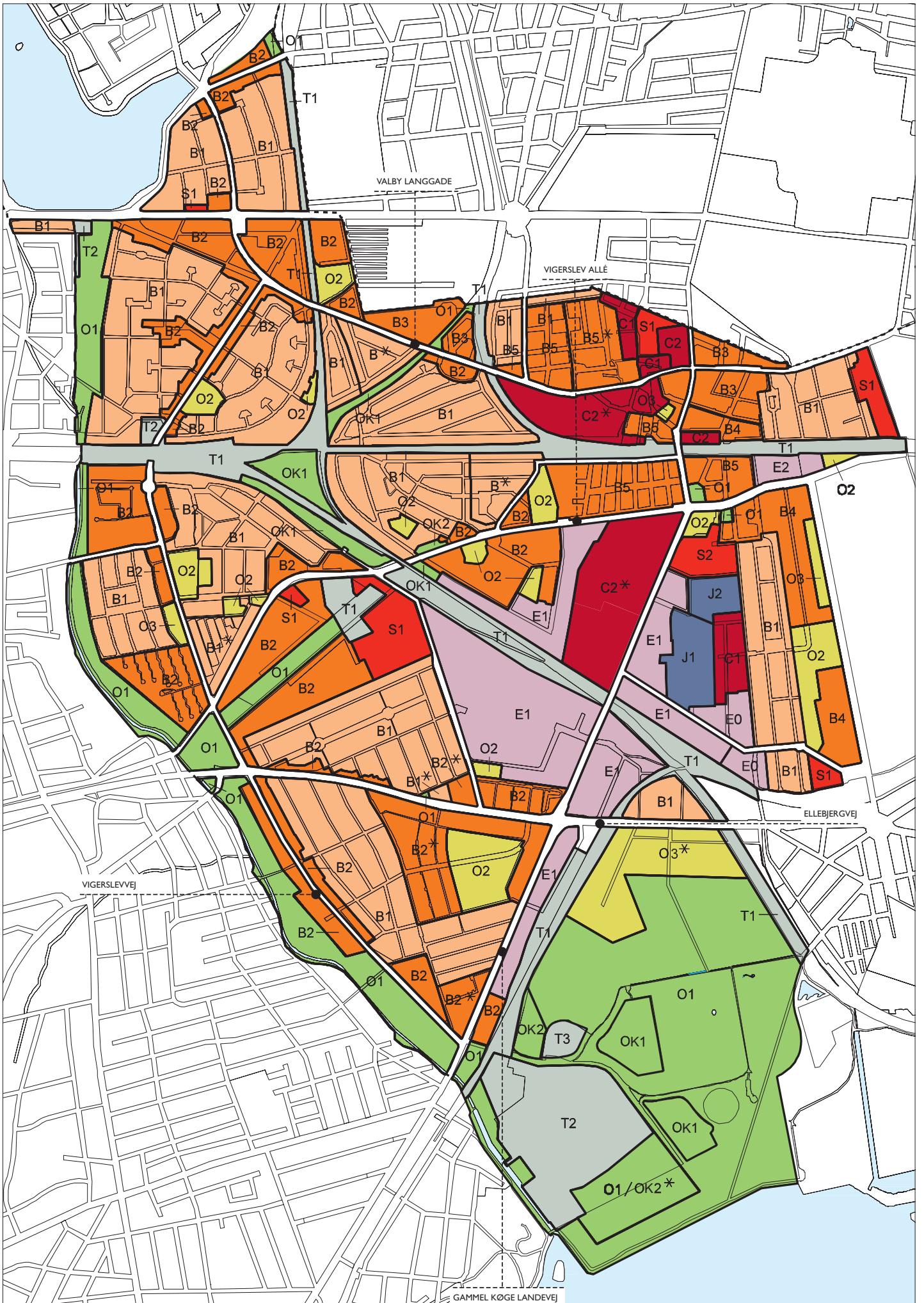
I den videre planlægning åbnes mulighed for at indpasse boliger og erhverv samt mindre butikker med tilknytning til idrætsfunktionerne.

-  Områder til boliger (1-2 etager)
-  Områder til boliger (3-6 etager)
-  Områder til boliger og serviceerhverv
-  Områder til serviceerhverv

-  Områder til blandet erhverv
-  Områder til industri
-  Områder til tekniske anlæg
-  Områder til institutioner

-  Områder til fritidsformål
-  OK1- kolonihaver med overnatning
-  OK2- kolonihaver - daghaver
-  Områder med særlige bestemmelser







Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

#### BYDELSCENTER I VALBY BYMIDTE

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 5.000 m<sup>2</sup> udover de 15.000 m<sup>2</sup>, der er muliggjort i Kommuneplan 2001.

Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

#### LOKALE CENTEROMRÅDER

##### Roskildevej - Ålholmvej.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

##### Vigerslevvej.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Vigerslev Allé.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Vigerslev Midtpunkt.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Vinhaven.

Bruttoetagearealet til butikksformål i cen-

terområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Urtehaven.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### OMRÅDER TIL BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VAREGRUPPER

##### Gammel Køge Landevej.

I de afgrænsede områder til blandet erhverv (E1-områder) omkring Gammel Køge Landevej kan der placeres butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må udgøre 45.000 m<sup>2</sup>, fordelt med henholdsvis 20.000, 12.000 og 13.000 m<sup>2</sup> i område a, b og c.

Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Dog kan der:


- i område a tillades etableret 3 nye butikker på op til 5.000 m<sup>2</sup>
- i område b tillades etableret 1 ny butik på op til 5.000 m<sup>2</sup>
- i område c tillades etableret 1 ny butik på op til 5.000 m<sup>2</sup>

alt inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000m<sup>2</sup>.


#### SPECIELLE BESTEMMELSER

##### F.L. Smidth.

I byudviklingsområdet langs Gammel Køge Landevej kan der etableres et samlet butikksareal på op til 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

 **Bydelscenter**  
Valby Bymidte

 **Lokale centerområder**  
Roskildevej - Ålholmvej  
Vigerslevvej  
Vigerslev Allé  
Vigerslev Midtpunkt  
Vinhaven  
Urtehaven

 **Butikker med særlig pladskrævende varer**  
Gammel Køge Landevej:  
a. Torveporten  
b. Poppelstykket  
c. Blushøjvej

 **Specielle bestemmelser**





De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**O1\* og O2\* - Bellahøjmarken:**

I fredningsbestemmelser af 4. december 1981 fra Overfredningsnævnet er det udover bestemmelsen om at bibeholde arealet som grønt område bl.a. bestemt, at ny bebyggelse til erstatning for den eksisterende bebyggelse (Grøndal Centret) vil kunne opføres andetsteds inden for det fredede område.

Campingpladsen opretholdes, og faciliteterne forbedres.

**B\* - Hasselvænget:**

Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter.

**B\* - Bakkehusene, Genforeningspladsen samt Grøndalsvænge nord og syd:**


Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdernes særlige karakter.


**SI\* - Vanløse Station:**


Bebyggelsesprocenten beregnes under ét for arealer på begge sider af banen. Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 6 etager.

**O1\* - Grøndalsparken:**

Området er under fredning. Den nuværende anvendelse til børneinstitution kan bibeholdes, men ophører denne anvendelse skal området overgå til parkformål.

 Områder til boliger (1-2 etager)

 Områder til boliger (3-6 etager)


 Områder til boliger og serviceerhverv


 Områder til serviceerhverv


 Områder til blandet erhverv


 Områder til tekniske anlæg

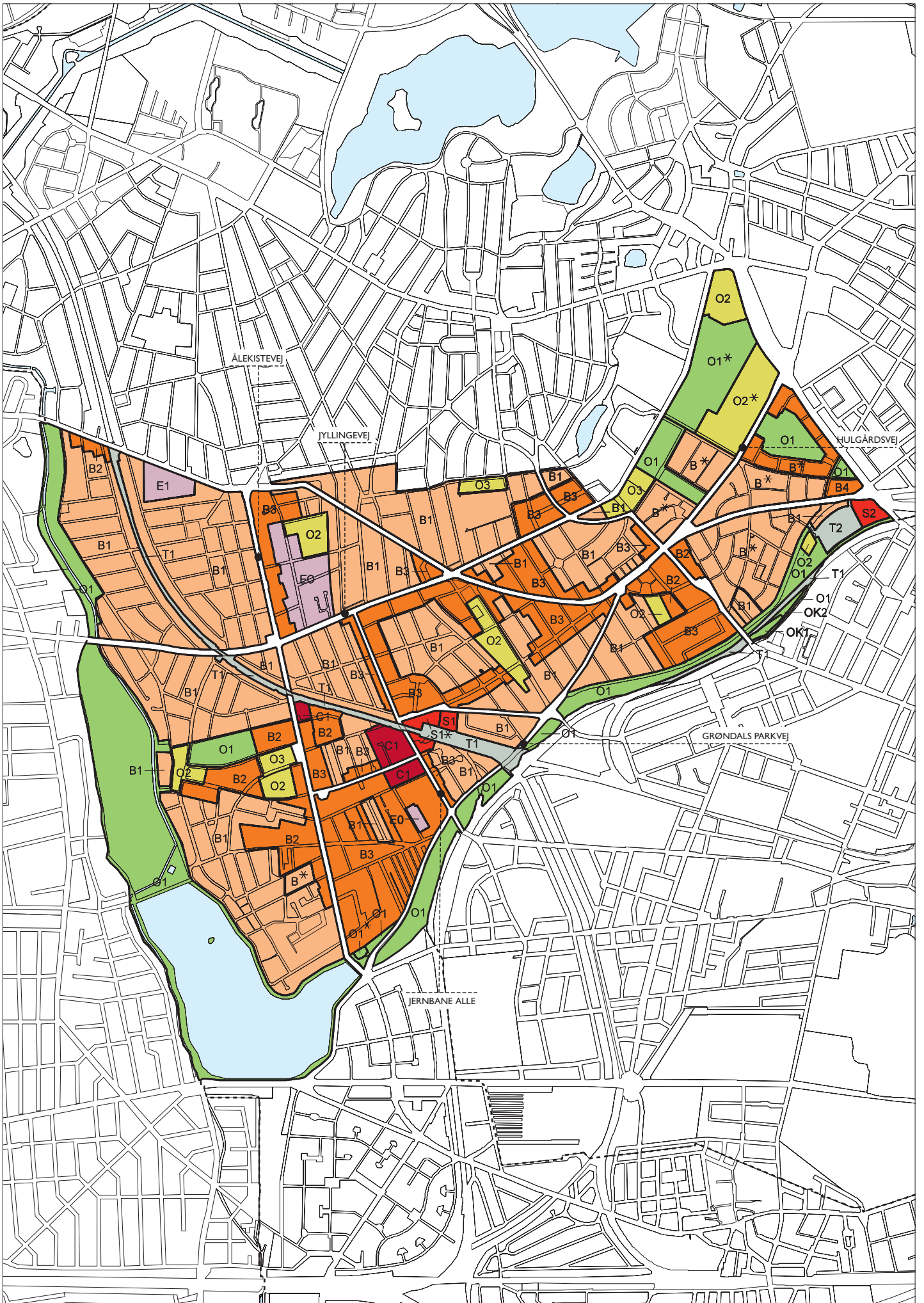
 Områder til institutioner

 Områder til fritidsformål

 OK1 - kolonihaver med overnatning

 OK2 - kolonihaver - daghaver

 Områder med særlige bestemmelser





Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

### BYDELSCENTER I VANLØSE BYMIDTE

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 10.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 3.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

### LOKALE CENTEROMRÅDER

#### Godthåbsvej.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

#### Jyllingevej.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Islev Station.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Ålekistevej.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

### OMRÅDE TIL BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARE- GRUPPER


#### Slotsherrensvej.

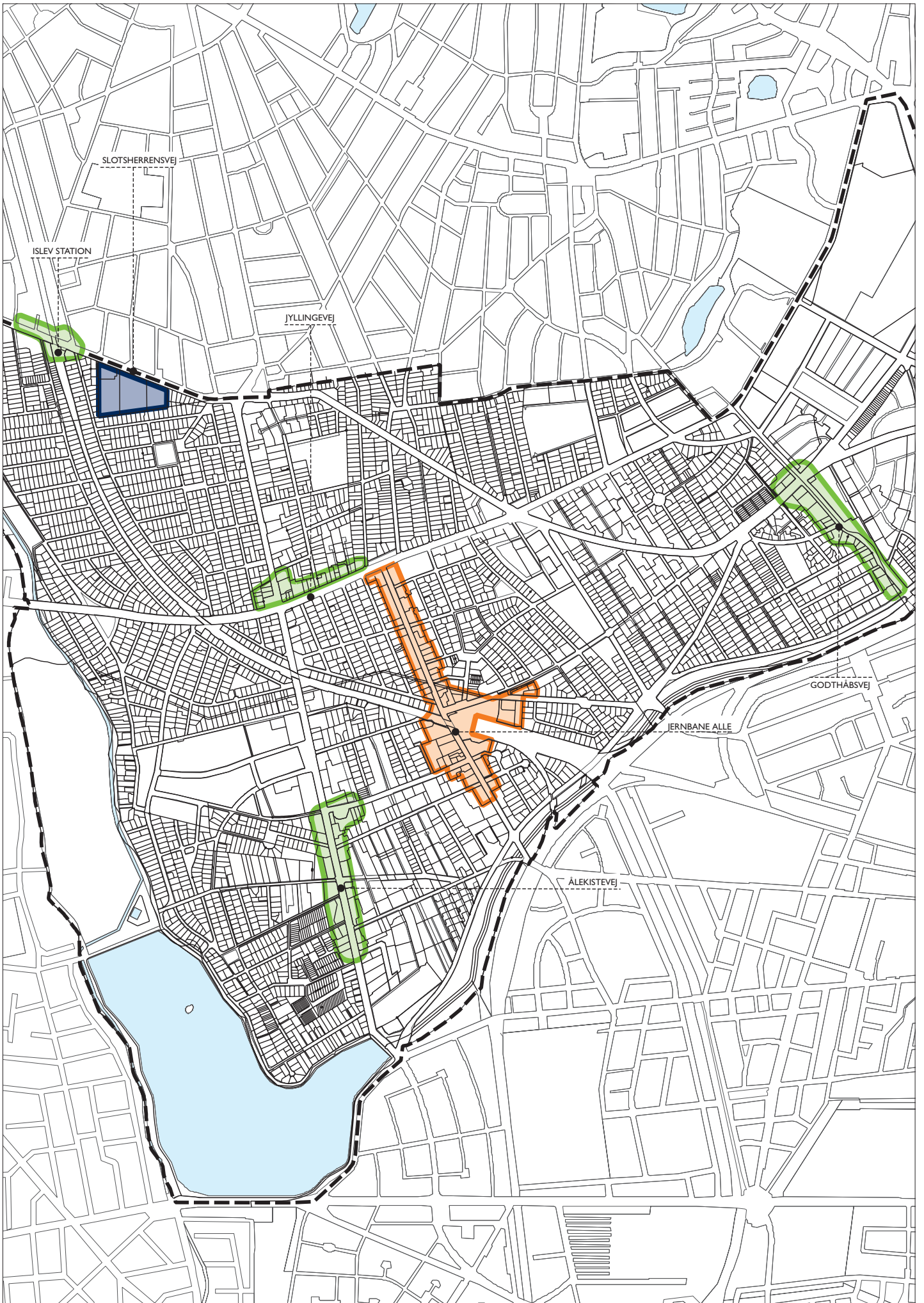
I de afgrænsede områder til blandet erhverv (E1-område) ved Slotsherrensvej kan der placeres butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må udgøre 10.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 5.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

 **Bydelscenter**  
Jernbane Allé

 **Lokale centerområder**  
Godthåbsvej  
Jyllingevej  
Islev Station  
Ålekistevej

 **Butikker med særlig pladskrævende varer**  
Slotsherrensvej





De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser; der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**01\* - Tingbjerg Idrætsanlæg:**

Der kan opføres eller indrettes mindre bebyggelse til fritidshjem/klubber i forbindelse med eksisterende sportsklubbers lokaler.

**B2\* - Tingbjerg vest:**

Bebyggelse må højst opføres i 4 etager.

**B1\* - Haveforeningen "Birkevang":**

Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.


**B1\* - Haveforeningen "Rosenvang":**

Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

**B\* - "Den Engelske Haveby":**

Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

 Områder til boliger (1-2 etager)


 Områder til boliger (3-6 etager)

 Områder til boliger og serviceerhverv


 Områder til serviceerhverv

 Områder til blandet erhverv

 Områder til industri


 Områder til tekniske anlæg

 Områder til institutioner

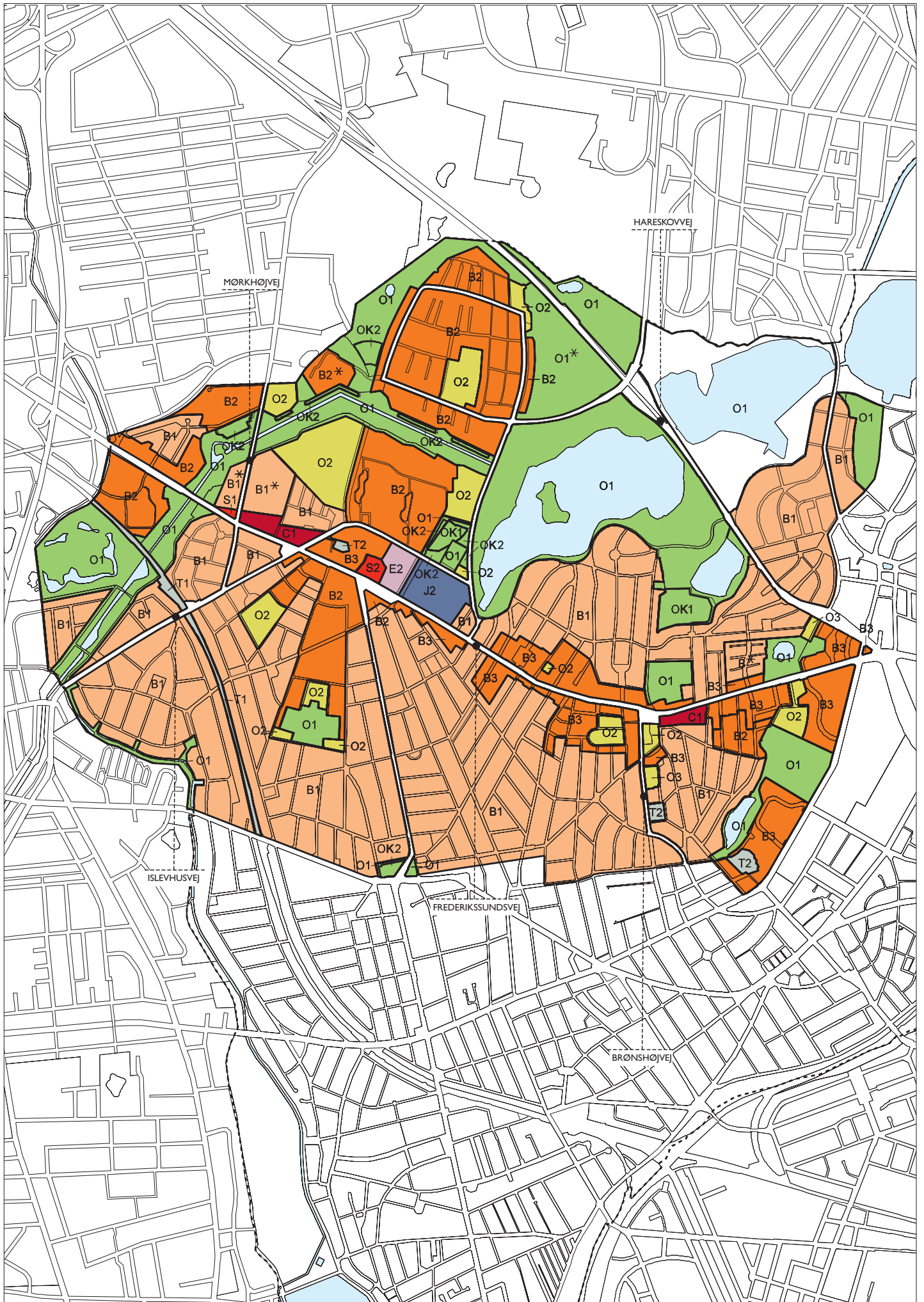
 Områder til fritidsformål

 OK1- kolonihaver med overnatning

 OK2- kolonihaver - daghaver

 Områder med særlige bestemmelser







Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af den generelle rammebeskrivelse for detailhandelen ( s. 5).

### BYDELSCENTER OMKRING FREDERIKSSUNDSVEJ

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 8.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 3.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000m<sup>2</sup>.

### LOKALE CENTEROMRÅDER

#### Ruten.

Bruttoetagearealet til butiksformål i de viste centerområder må øges med i alt 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Husum Station.

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### Islev Station.

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.



**Bydelscenter**

Frederikssundsvej

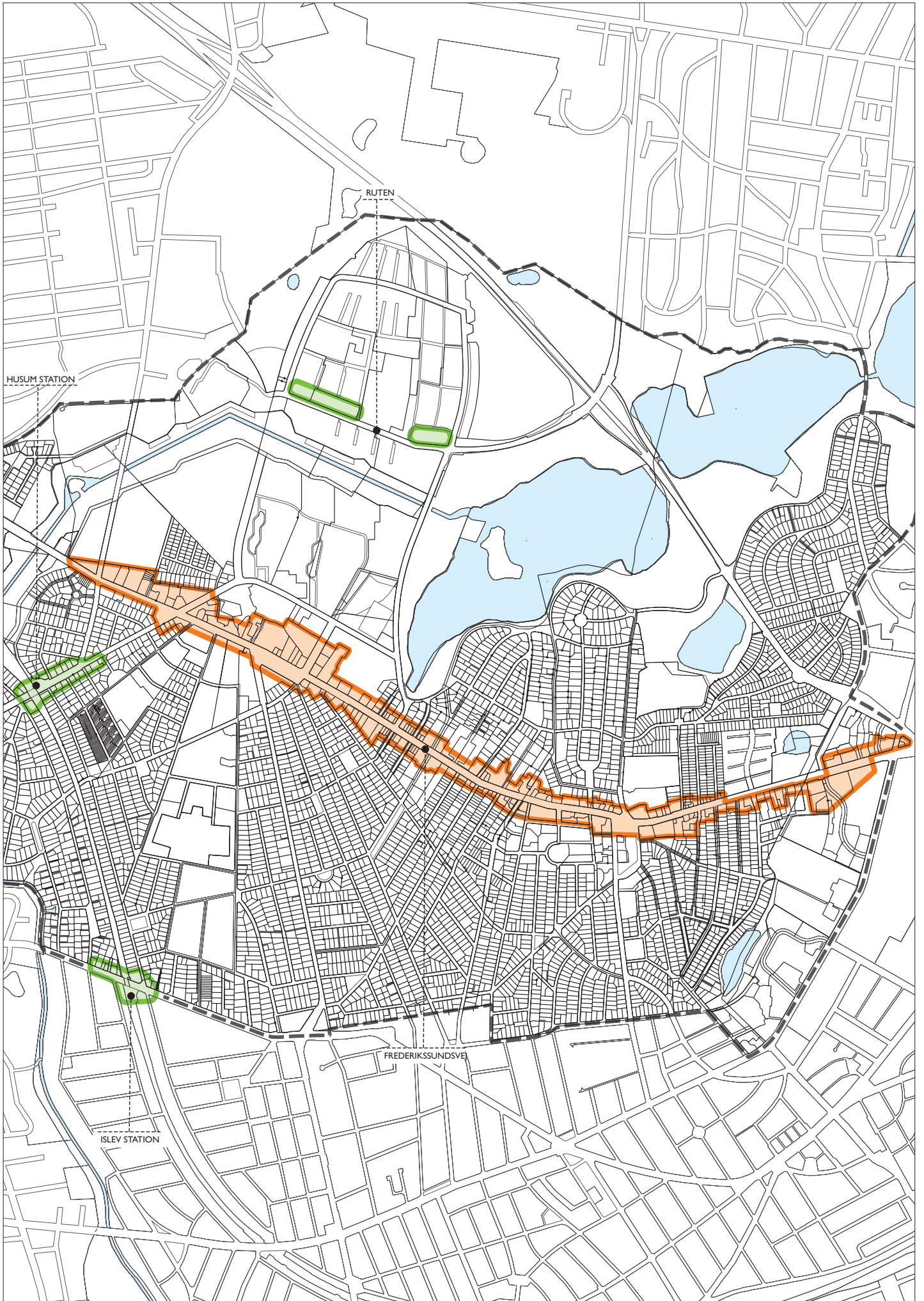


**Lokale centerområder**

Ruten

Husum Station

Islev Station





De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**01\* - Rådovadsvej/Utterslev Mose:**

Området kan anvendes til kulturelle formål (musikhus, naturskole), og der kan opføres eller indrettes mindre bebyggelse hertil efter bestemmelser fastsat i lokalplan,

**O2\* og B1\* - ved Nøkkerosevej:**

Der åbnes mulighed for en stiftorbindelse langs baneterrænet til Emdrup Station.

**B1\* - Bispebjerg Bakke:**

Det maksimale etageantal er 4.

**S1\* - Lygten:**

Indenfor området kan opføres bygninger eller bygningsdele med indtil 12 etager i forhold til baneterrænet.

**E1\* - Hillerødgade:**

På ejendommen matr. nr. 178 Utterslev, København, kan det ved udvidelse og ombygning af eksisterende virksomhed tillades, at der i henhold til særlig miljøgodkendelse udøves virksomhed i til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening).

**C1\* - Bygmestervej:**

Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2.

**OK2\* - Ved Lersøparken:**

Området kan først overgå til kolonihaveformål, når frednings- og miljøforholdene er afklaret og anvendelsen til skolehaver ophører.

**T2\* - Byomdannelsesområdet ved**





**Ørnevej:**




Det på rammekortet med skravering viste område udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom.





For området gælder, at den nærmere anvendelse af området fastlægges i supplerende planlægning i første halvdel af planperioden.

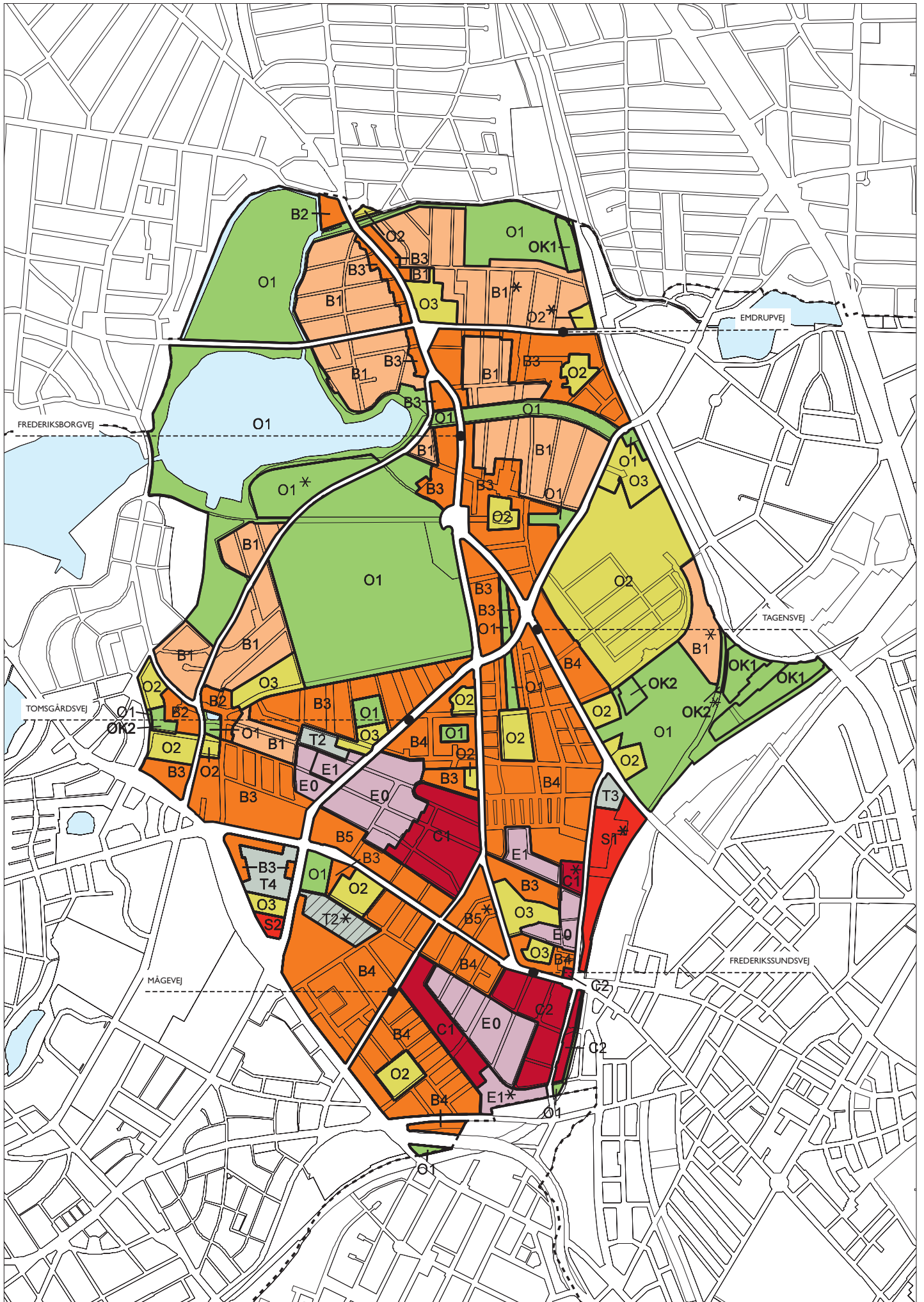
**B5\* - Blytækkervej:**

I lokalplan fastlægges en samlet byggemulighed for området som helhed på 54.000 m<sup>2</sup>. Friarealet skal mindst udgøre 30 procent af boligetagearealet og 10 procent af erhvervsetagearealet.

-  Områder til boliger (1-2 etager)
-  Områder til boliger (3-6 etager)
-  Områder til boliger og serviceerhverv
-  Områder til serviceerhverv

-  Områder til blandet erhverv
-  Områder til tekniske anlæg
-  Områder til institutioner
-  Områder til fritidsformål

-  OK1- kolonihaver med overnatning
-  OK2- kolonihaver - daghaver
-  Områder med særlige bestemmelser
-  Områder til byomdannelser





Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

---

### **BYDELSCENTER VED FREDERIKS- SUNDSVEJ OG NØRREBRO BY- CENTER**

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for det afgrænsede bydelscenter må øges med 7.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 3.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000m<sup>2</sup>.

---

### **LOKALE CENTEROMRÅDER**

#### **Bispebjerg Station.**

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### **Frederiksborgvej.**

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

#### **Smedetoften.**

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### **Emdrupvej.**

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.



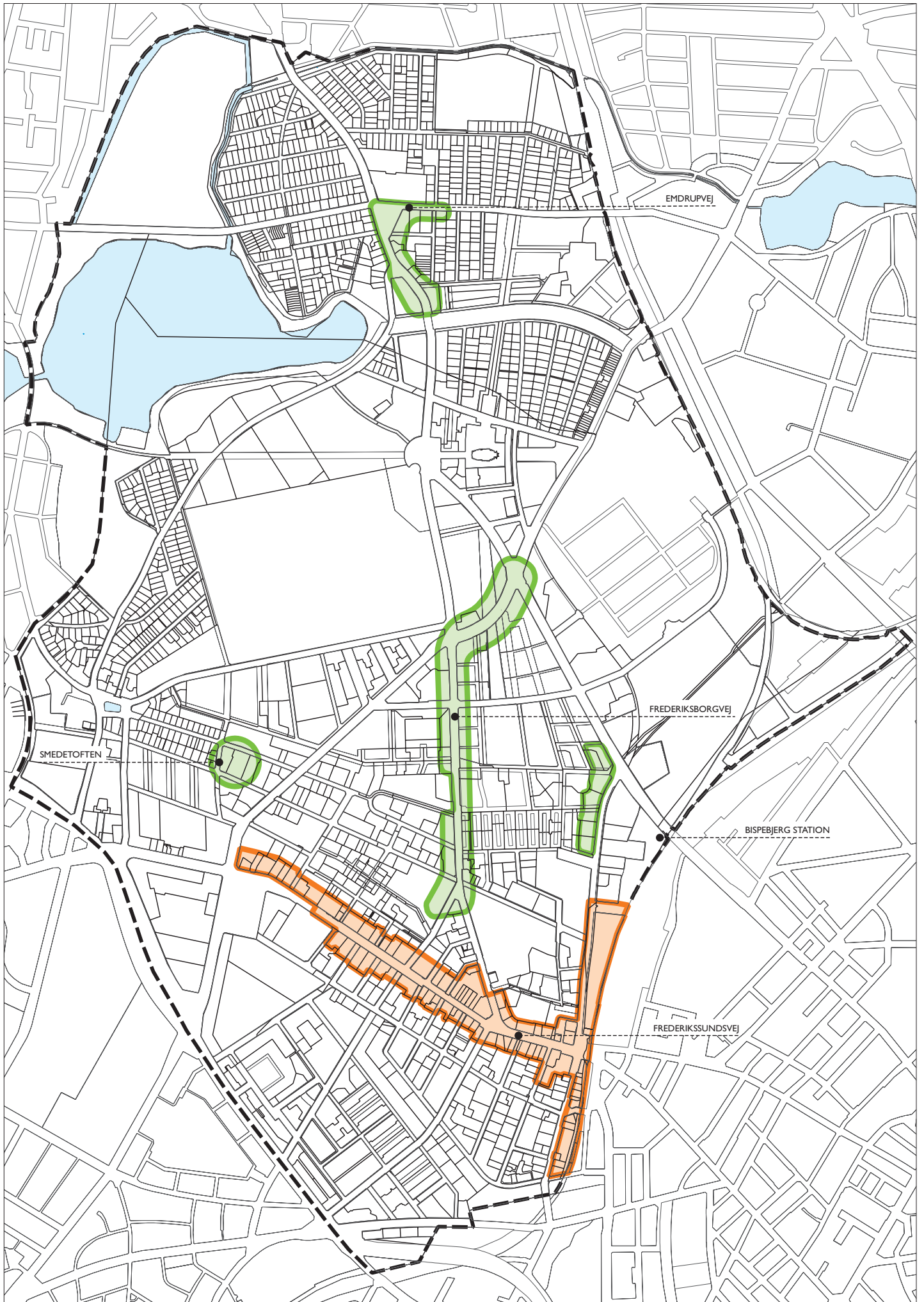
#### **Bydelscenter**

Frederikssundsvej og  
Nørrebro Bycenter



#### **Lokale centerområder**

Bispebjerg Station  
Frederiksborgvej  
Smedetoften  
Emdrupvej





Langs havne- og kyststrækninger uden for de egentlige erhvervshavneområder forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader. De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**0\*** - **Flakfortet:** Området må anvendes til offentlige formål, private institutioner mv. af almen karakter, samt publikumsorienterede serviceerhverv, som naturligt kan indpasses i området og som er forenelige med de fredningsmæssige og rekreative værdier, der er knyttet til anlægget. Området skal være offentligt tilgængeligt.

**H1\*, T2\* og T4\*** - **Amagerværket:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav. Forbrændingskapaciteten på Amagerforbrænding kan forøges i overensstemmelse med VVM-redegørelse og miljøgodkendelse herfor.

**01\*** - **Kraftværksvej:** Der kan etableres boliger til særlige formål (midlertidige boliger for udsatte grupper mm.) såfremt

det er miljømæssigt forsvarligt.

**01\*** - **Kløvermarken:** Der kan etableres boliger til særlige formål (midlertidige boliger for udsatte grupper mm.) på det tidligere baneareal ved Vermlandsgade, såfremt det er miljømæssigt forsvarligt.

**H1\*** - **Prøvestenen:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav. Der kan opfyldes med forurennet jord i overensstemmelse med VVM-redegørelse og miljøgodkendelse herfor og med øvrigt opfyldningsmateriale. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.

**01\*- Prøvestenen Syd:** Der kan opfyldes i overensstemmelse med VVM-redegørelse herfor:

**01\*** - **Amager Strand:** Amager Strandpark kan etableres i overensstemmelse med VVM-redegørelse herfor.

**T2\*** - **Sundby Gasværk:** Der må udøves virksomhed, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav.

**01\*** - **Sundby Gasværk:** Reserveret til eventuel udvidelse af Sundby Gasværk.

**C1\*** - **Strandlodsvej:** Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Boligandelen skal udgøre minimum 60 procent af områdets etageareal.

**B3\*** - **Øresundsvej/Lergravsvej:** Bebyggelsesprocenten for de tre områder beregnes under ét.

**J2\*** - **Nerikegade:** Ved udvidelse af eksisterende virksomhed gælder, at enkelte bygninger må opføres i indtil 30 m's højde.

**B3\* og B4\*** - **byfornyelsesområderne ved Bøhmensgade og Holmbladsgade/ Ungarnsgade:** Der lægges vægt på i vidt omfang at bevare karre- og bebyggelsesstrukturen i byfornyelses- og lokalplanlægningen. I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent, etageantal og størrelsen af friarealet erstattes af en bebyggelsesplan, hvori indgår fredet og bevaringsværdig bebyggelse.

Bebyggelsesplanen muliggør opførelse af sluttet randbebyggelse med et etageantal

og en husdybde, der svarer til det i karreen sædvanlige, afvejet med hensynet til lys- og friarealforhold. Der kan tillades enkelte mindre, arkitektonisk motiverede afvigelser herfra samt opførelse af mindre bygninger, skure og lignende i gårdrummene.

Ubebyggede arealer skal i videst mulig omfang anlægges som opholdsarealer og indgå i fællesanlæg.

**B5\*** - **Amagerbrogade/Store Møllevej:** Ved ombygning og retablering af bevaringsværdig bebyggelse stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.





**C1\*** - **Mecklenborggade:** I områdets centrale del kan opføres et punkthus i indtil 7 etager samt tagetage efter bestemmelser fastsat i lokalplan.

**B\*** - **Badensgade:** Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, der opretholder områdets særlige karakter.





**B4\*** - **Tyrolsgade:** Mod Amagerbrogade skal bebyggelsen opføres som sluttet randbebyggelse i 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Husdybden må ikke overstige ca. 8 m, idet begrænsede udbygninger på facaden mod gården kan tillades. Mod alle øvrige gader skal bebyggelsen opføres som randbebyggelse i 2 og 3 etager med mulighed for udnyttet tagetage.

**B\*** - **Byggeforeningshusene mellem Amagerbrogade og Kastrupvej:** Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

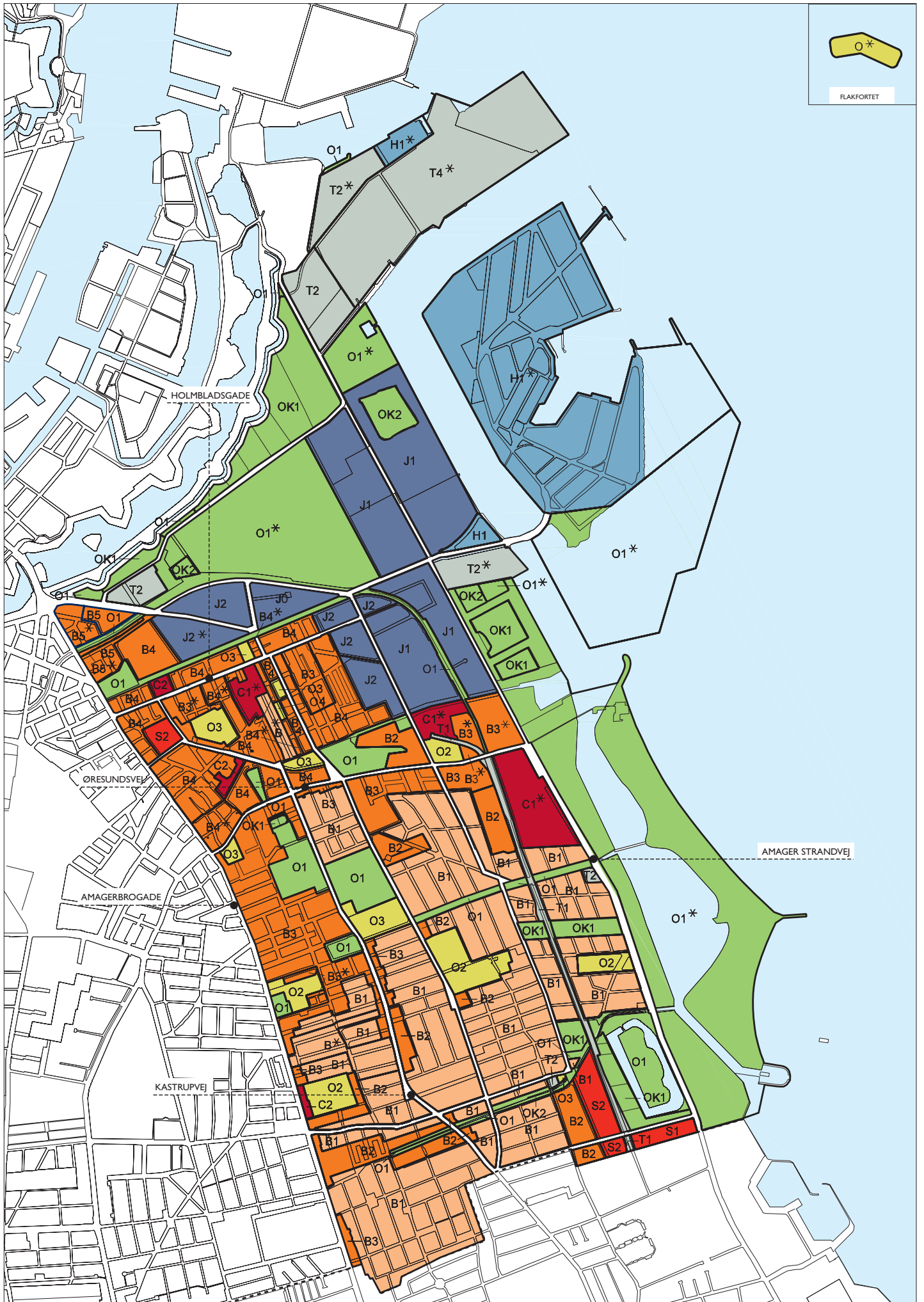
**B3\*** - **Parmagade/Smyrnavej:** Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder områdets særlige karakter.

	Områder til boliger (1-2 etager)
	Områder til boliger (3-6 etager)
	Områder til boliger og serviceerhverv
	Områder til serviceerhverv

	Områder til industri
	Områder til havneområde
	Områder til tekniske anlæg
	Områder til institutioner

	Områder til fritidsformål
	OK1- kolonihaver med overnatning
	OK2- kolonihaver - daghaver
	Områder med særlige bestemmelser







Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

#### BYDELSCENTER VED AMAGERBROGADE M. M.

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for det afgrænsede bydelscenter omkring Amagerbrogade m.m. må øges med 12.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 3.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000m<sup>2</sup>.

Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 3.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000m<sup>2</sup>.

Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 3.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000m<sup>2</sup>.

#### LOKALE CENTRE

##### Vermlandsgade.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 1.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Øresundsvej.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må øges med 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

##### Øresundsvej Station.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 2.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

##### Hedegårdsvej.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

#### OMRÅDE TIL BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER

##### Strandlodsvej.

I de afgrænsede dele af områder til industri ved Strandlodsvej og Holmbladsgade (J2 og J1-områder) kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må udgøre 20.000 m<sup>2</sup>.

Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 2 ny butikker på op til 5.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000m<sup>2</sup>.



#### Bydelscenter

Amagerbrogade og  
Amager Centret m.m.



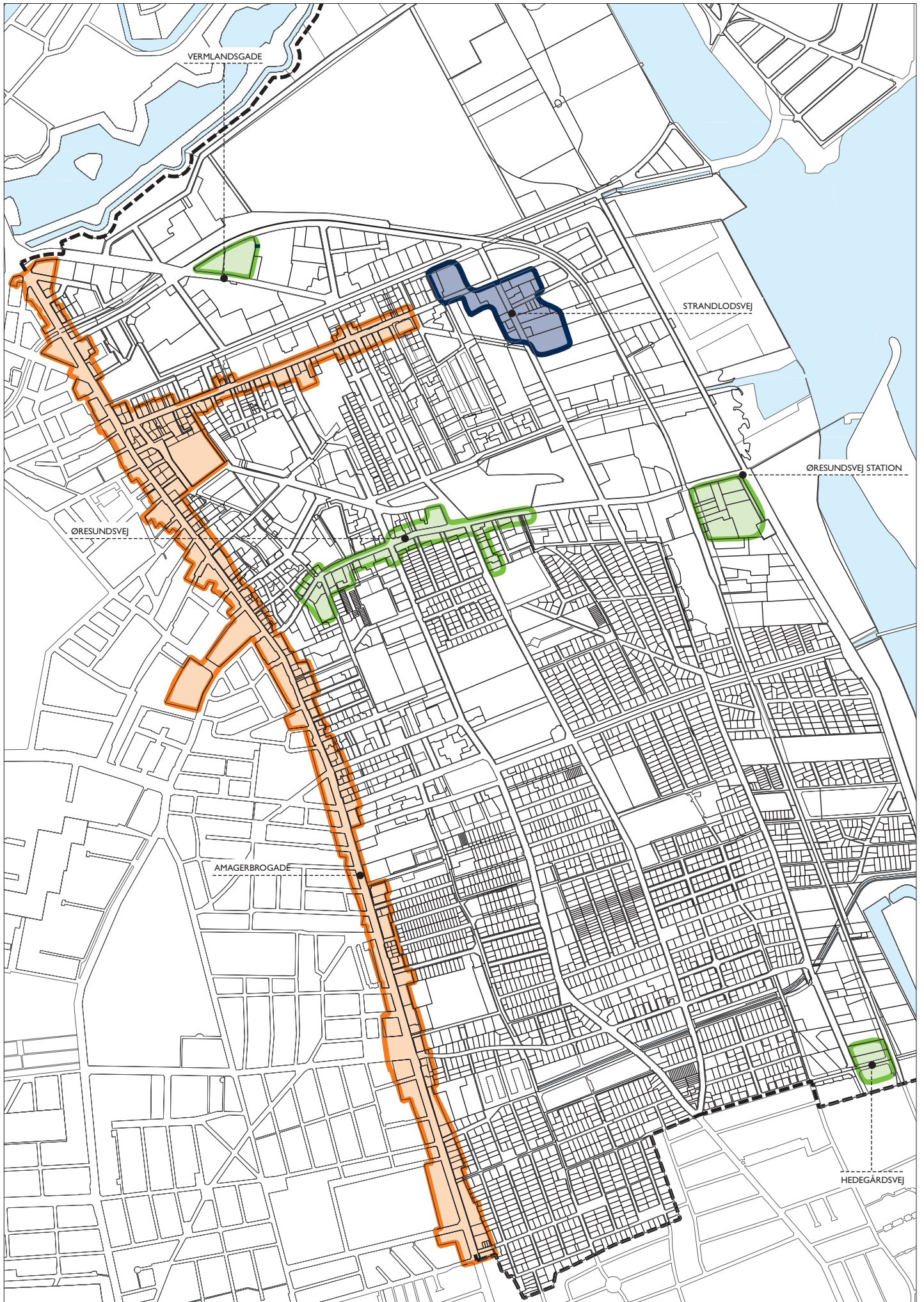
#### Lokale centerområder

Vermlandsgade  
Øresundsvej m.m.  
Øresundsvej Station  
Hedegårdsvej



#### Butikker med særlig pladskrævende varer

Strandlodsvej





De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser; der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**CI\* - Engelsdvej/Sundholmsvej:**

Ejendommene matr. nr. 1661 og 2072 Sundbyvester, København, skal i henhold til særlig aftale henligge som et offentligt tilgængeligt parkareal. Parkarealet indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten for naboejendommen matr. nr. 15 et Sundbyvester, København.

**B4\* - Norgesgade:**

Den maksimale bebyggelsesprocent er 290. Ubebyggede arealer skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsareal for beboere og brugere.

**B4\* - Sigbrits Allé:**

Bebyggelse langs Amagerbrogade mellem Engelsdvej og Christian II's Allé skal opføres som sluttet randbebyggelse i 5 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Husdybden må højst være 10 m. Ved ombygning og retablering af bevaringsværdig bebyggelse stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder området særlige karakter. Bebyggelsesprocenten på ejendommene matr. nr. 15 ai og 15 ay Sundbyvester, København, må ikke overstige 135, og bebyggelsen skal opføres som fritliggende punkthuse i højst 4 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Friarealet skal i videst muligt omfang anlægges som opholdsareal.

**BI\* - Haveforeningen Bastiansminde:**

Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt, og vejforholdene vil blive vurderet nærmere.

**BI\* - Haveforeningen Våren:**

Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

**BI\* - Haveforeningen Sundbyvester:**

Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

**BI\* - Haveforeningen Engly:**

Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

**BI\* - Haveforeningen Engvang:**

Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

**BI\* - Haveforeningen Elmegården:**

Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.

**BI\* - Haveforeningen Elmebo:**




Områdets særlige karakter af åbent havehusområde søges opretholdt.




**OI\* - Sundby Idrætspark:**




Der kan opføres eller indrettes mindre bebyggelse til fritidshjem/klubber i forbindelse med eksisterende sportsklubbers lokaler.

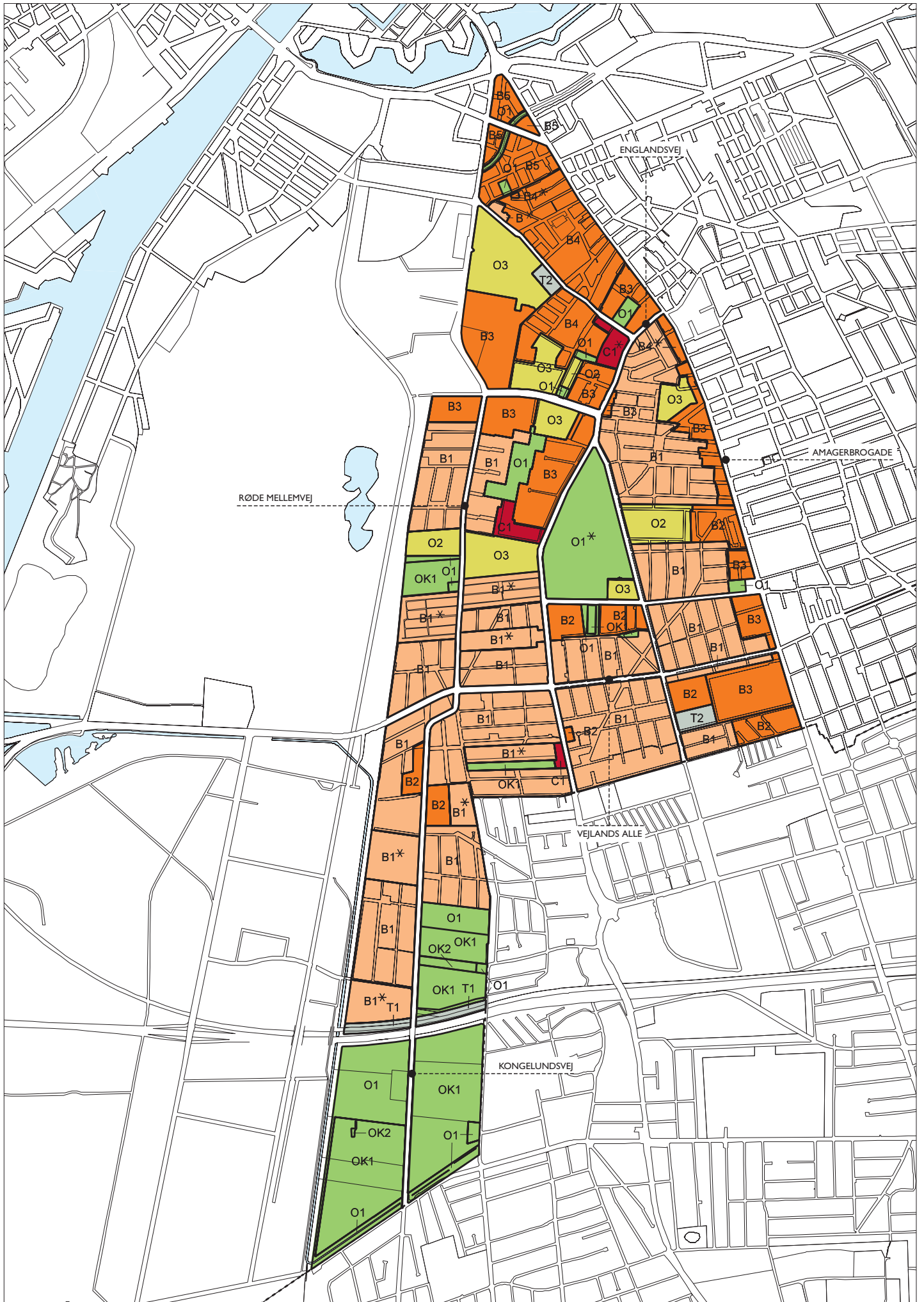
**B\* - Finlandsgade:**

Ved ombygning og retablering stilles ekstraordinære krav om arkitektonisk helhedsvirkning. I lokalplaner fastsættes bebyggelsesregulerende bestemmelser, som opretholder området karakter.

-  Områder til boliger (1-2 etager)
-  Områder til boliger (3-6 etager)
-  Områder til boliger og serviceerhverv

-  Områder til tekniske anlæg
-  Områder til institutioner
-  Områder til fritidsformål

-  OK1- kolonihaver med overnatning
-  OK2- kolonihaver - daghaver
-  Områder med særlige bestemmelser





Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

#### BYDELSCENTER OMKRING AMAGERBROGADE M.M.

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for det afgrænsede bydelscenter omkring Amagerbrogade m.m. må øges med 12.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades etableret 1 ny butik på op til 3.000 m<sup>2</sup> inden for en pulje, der tillader at øge antallet af sådanne store butikker i kommunen med 5 på op til 5.000 m<sup>2</sup>.

#### LOKALE CENTEROMRÅDER

##### Brydes Allé.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Dyvekevænge.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Kongelundsvej.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

##### Englandsvej.

Bruttoetagearealet til butikksformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.


I de enkelte butikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup>.

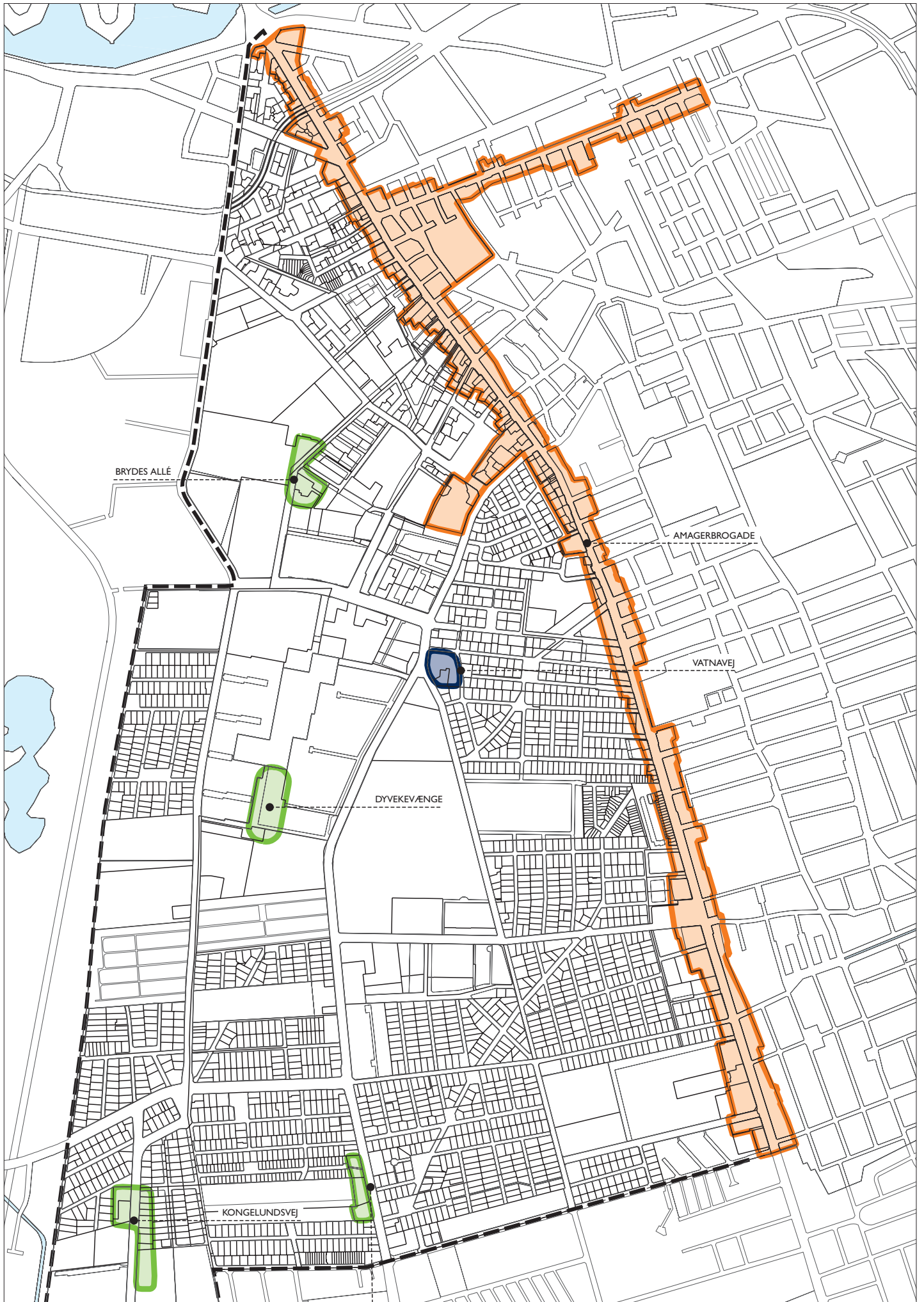
#### OMRÅDE TIL BUTIKKER MED SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER Vatnavvej.

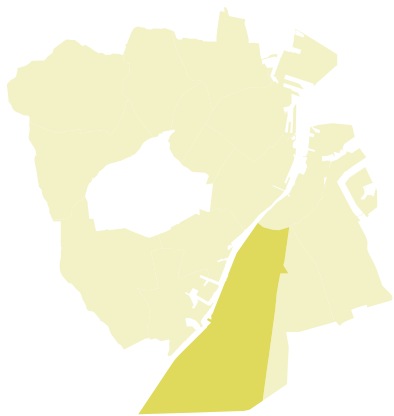
I det afgrænsede område til boliger (BI-område) ved Vatnavvej kan der placeres butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må ikke øges. Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.500 m<sup>2</sup>.

 **Bydelscenter**  
Amagerbrogade

 **Lokale centerområder**  
Brydes Allé  
Dyvekevænge  
Kongelundsvej  
Englandsvej

 **Butikker med særlig pladskrævende varer**  
Vatnavvej





Langs havne- og kyststrækninger forudsættes der fastlagt sammenhængende, offentligt tilgængelige promenader. De stjernemærkede enkeltområder på rammekortet har følgende særlige bestemmelser, der supplerer eller erstatter de standardiserede rammer:

**C2\* - Ny Tøjhus:** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 175 for området under ét. Erhverv skal fortrinsvis placeres ud mod Amager Boulevard, og boligandelen skal udgøre minimum 45 procent. En øst-vestgående cykelrute kan føres igennem området principielt beliggende i det gamle banetracé. Der kan i lokalplan fastlægges punktvisse byggefeltet nord for en ny øst-vestgående lokalgade med mulighed for at opføre bebyggelse i op til 12 etager eller 40 m.

**O1\* - Islands Brygge:** Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til kollektive anlæg, såsom beboer-, kultur- og forsamlingshuse. Bebyggelse må opføres i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage. Langs området kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres en træbrygge.

**C1\* - Havnestad m.m.:** I lokalplan skal der fastlægges et grønt strøg i forlængelse af O1\*-området Islands Brygge og videre gennem området med forbindelse til Artillerivej og Amager Fælled. I lokalplan kan området opdeles i underområder, hvor den maksimale bebyggelsesprocent på 110 kan beregnes for et eller flere områder under ét.

Ny bebyggelse kan opføres med et maksimalt etageantal på 6, eksklusive tagetage, idet dog de eksisterende siloer kan ombygges til boliger efter nærmere bestemmelser fastsat i lokalplan. Langs havneløbet kan der efter bestemmelser fastsat i lokalplan etableres en træbrygge.

**O1\* - Amager Fælled:** Udenfor det fredede område kan i lokalplan udpegede områder langs Artillerivej anvendes til børneinstitutioner. Endvidere kan det eksisterende vandrerhjem udvides, og der kan etableres en campingplads i tilknytning hertil.

**O1\* - "Kalvebod Miljøcenter", Vest-amager:** Området kan anvendes til affaldsdeponering og tilhørende genanvendelses- og sorteringsanlæg med henblik på endelig anvendelse til rekreative formål herunder kolonihaver.

**O1\* - "Trekantarealet":** Inden for området kan der placeres støjende fritidsanlæg når miljø- og fredningsforholdene er afklarede.

**OK2\* - Kolonihaver Amagerfælled:** Områderne kan først overgå til kolonihaveformål, når miljøforholdene er afklaret.

**C1\* - Byomdannelsesområdet "Islands Brygge Syd":** De på rammekortet med skravering viste områder omkring Artillerivej udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom og med følgende særlige bestemmelse: Boligandelen skal udgøre mindst 75 procent af etagearealet. I den videre planlægning udpeges arealer, hvor bygningshøjden kan være op til 40 meter. Områdets udbygning etapedeles og påbegyndes vest for Artillerivej i 1. del af planperioden.

**S1\* - Bella Center:** I lokalplan kan fastlægges byggefeltet med en maksimal bygningshøjde på 50 meter.

## ØRESTAD

**C2\* - Universitetsområdet/Ørestad Nord:** Området kan anvendes til universitet og andre offentlige formål, herunder kulturelle formål af almenyttig karakter. Det samlede etageareal må mak-


 Områder til boliger (3-6 etager)

 Områder til boliger og serviceerhverv

 Områder til serviceerhverv

 Områder til blandet erhverv

 Områder til tekniske anlæg


 Områder til institutioner

 Områder til fritidsformål


 OK1- kolonihaver med overnatning

 OK2- kolonihaver - daghaver

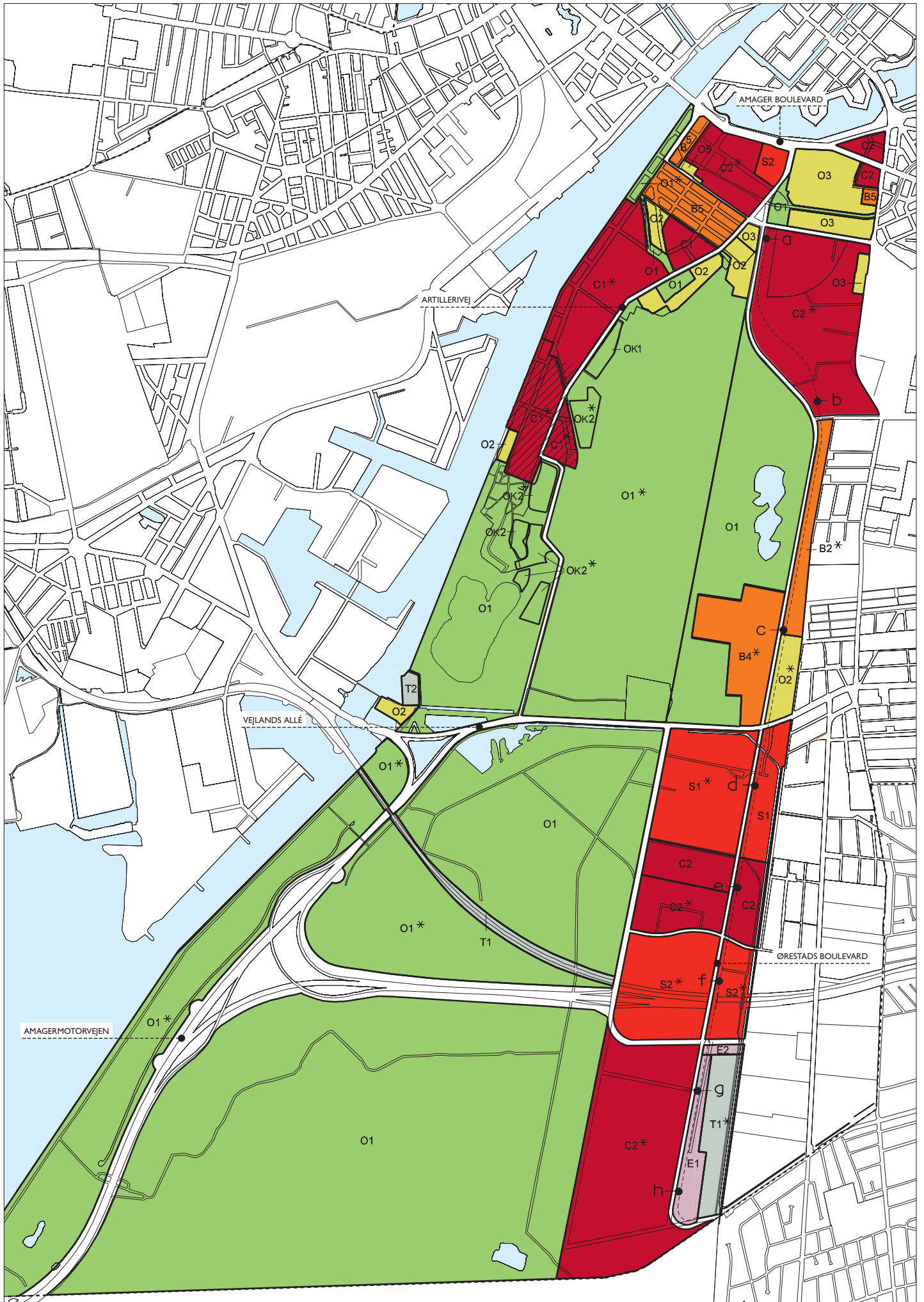
 Områder med særlige bestemmelser

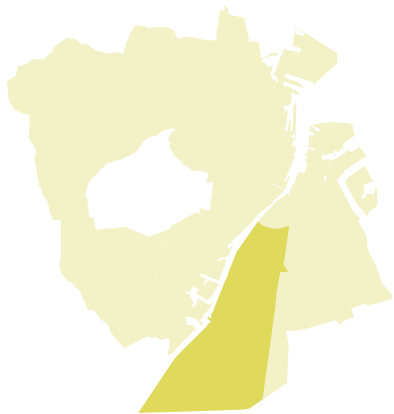
 Metro inden for Ørestadsområdet

 Station inden for Ørestadsområdet

 Områder til byomdannelser







simalt udgøre 570.000 m<sup>2</sup>. Den nærmere fordeling af byggemulighederne indenfor området fastlægges i lokalplaner. Endvidere kan der i lokalplan fastsættes bestemmelser om, at det maksimale etageantal kan fraviges, såfremt hele eller dele af en bygning indrettes til parkeringsanlæg. Boligandelen skal være 25 procent af det samlede etageareal. Det maksimale etageantal er 8. I områdets sydlige del mellem Metro og den nord-sydgående bykanal kan opføres en bygning i indtil 45 meters højde til anvendelse til koncertsal mv.

**B2\* - "Sundby Station Øst":** Det maksimale etageantal er 5 inklusive eventuelt udnyttet tagetage.

**B2\* - "Sundby Station Syd" og B4\* - "Sundby Station Vest":** Området skal i sin helhed søges udbygget som økologiske byområder.

**C2\*- Arne Jacobsen Allé:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 200.

**S2\* - Ørestad City Center Øst:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 200. Øresundsforbindelsens motorvejs- og baneanlæg kan overdækkes og indgå i bygnings- eller bymæssige anlæg. Friarealet udgør 5 procent af erhvervs-etagearealet og 30 procent af boligetagerearealet.

**S2\* - Ørestad City Center Vest:** Den maksimale bebyggelsesprocent er 250. Øresundsforbindelsens motorvejs- og baneanlæg kan overdækkes og indgå i bygnings- eller bymæssige anlæg. Friarealet udgør 5 procent af erhvervs-etagearealet og 30 procent af boligetagerearealet. I overensstemmelse med VVM-

redegørelse herfor samt bestemmelserne om detailhandel kan der opføres et regionalt butikscenter.

Der kan efter bestemmelser i lokalplan indrettes op til ca. 4.250 parkeringspladser i konstruktion.

**T1\* - kontrol- og vedligeholdelsescentret:** Området kan anvendes til kontrol- og vedligeholdelsescenter for metromateriel m.v., jf. de forudsætninger, som fremgår af den i 1995 udarbejdede VVM-redegørelse og i overensstemmelse med den udstedte miljøgodkendelse.

#### **C2\* - Ørestad Syd:**

Området må rumme en samlet bebyggelse på 1. mio. m<sup>2</sup> inklusiv etageareal i fælles parkeringshuse. I randområderne langs Hannemanns Allé og Ørestads Boulevard må der kun opføres erhverv, og i randområder langs byfælleden, Kalvebod Fælled og søområdet skal der helt overvejende opføres boliger. Friarealerne i området under ét (inkl. de offentlige grønne og blå områder) skal have en størrelse på 40 pct. af boligetagerearealet og 10 pct. af erhvervs-etagearealet. Der kan tillades etableret op til 5.000 parkeringspladser i området under ét, og der skal mindst etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Ca. 90 procent af parkeringspladserne skal placeres i parkeringsanlæg / parkeringshuse.

#### **UDBYGNINGEN AF ØRESTAD**

Bebyggelsens fordeling og placering inden for enkeltområderne fastlægges i lokalplanlægningen på grundlag af de følgende retningslinier:

Det maksimale etageareal må ikke overstige 0,8 mio. m<sup>2</sup> nord for Vejlands Allé og 2,3 mio. m<sup>2</sup> syd for Vejlands Allé. De maksimale bebyggelsesprocenter og friarealkrav gælder for et enkeltområde som helhed, inklusive bygrønninger, vandområder, lokalgader mv.

Inden for C-områderne skal der udskilles de nødvendige arealer med henblik på anvendelse til institutionsformål (O-områder). Det nærmere omfang af arealerne fastlægges i den videre planlægning.

I C-områder må der højst etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. I de øvrige områder må der højst etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

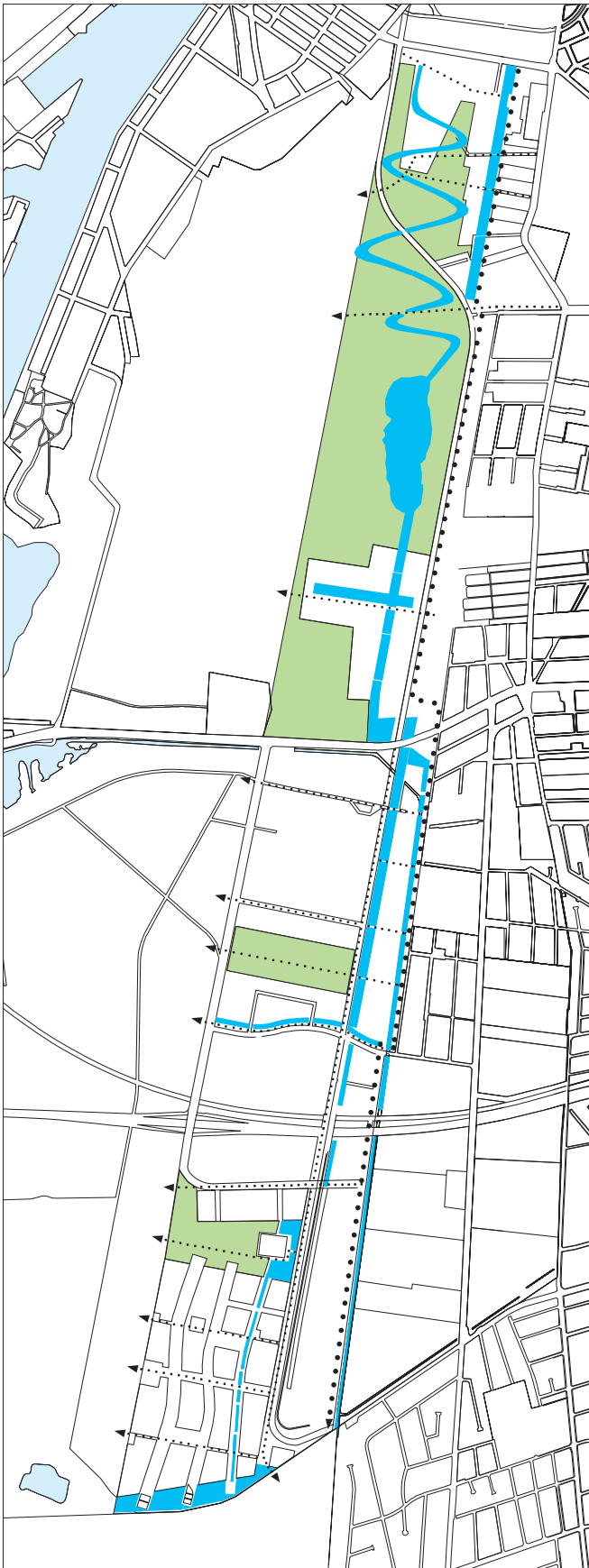
#### **DEN BLÅ OG GRØNNE STRUKTUR**

Vandområderne i Ørestad skal i princippet bevares/anlægges i overensstemmelse med den struktur, som er angivet på kort 1. Den præcise placering og afgrænsning af de nye kanaler og søer fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.

Der skal endvidere etableres en grøn struktur, inklusive et sammenhængende stisystem i Ørestad, som følger de principper, der er angivet på kort 1. Den præcise placering af de enkelte grønne elementer fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.

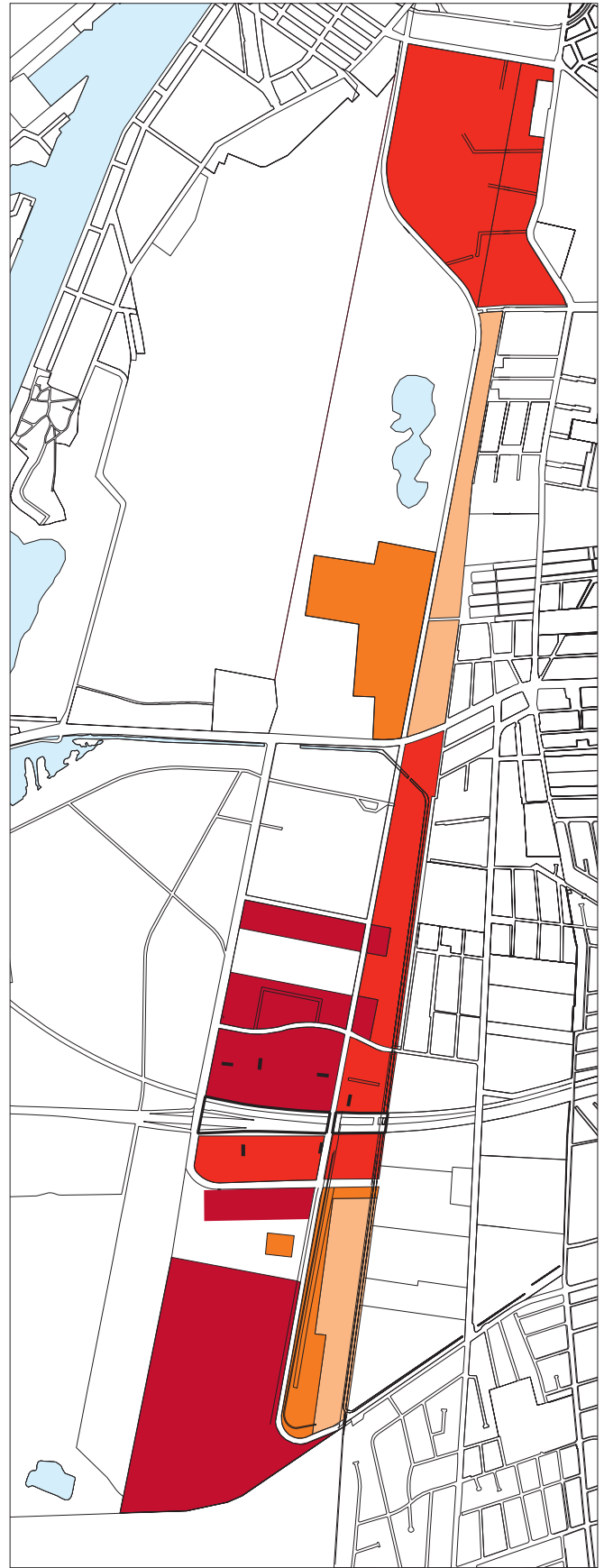
#### **ETAGEANTAL**

Det maksimale etageantal og den maksimale bygningshøjde er angivet på kort 2. Etageantallet er inklusive tagetager. Byggeriets maksimale højde kan blive begrænset af indflyvningszoner til Københavns Lufthavn.



KORT 1 DEN BLÅ OG GRØNNE STRUKTUR

- Vandarealer
- Grønne områder
- Stier
- Cykelrute



KORT 2 DEN BLÅ OG GRØNNE STRUKTUR

- Indtil 4 etager
- Indtil 6 etager
- Indtil 8 etager
- Indtil 12 etager
- Kote 75 -85
- Overdækning



Butikker skal altovervejende placeres inden for nedennævnte centerområder. Mulighederne for placering af butikker uden for centerområderne fremgår af de generelle rammer (s. 5).

### REGIONALT CENTEROMRÅDE I ØRESTAD CITY

I det afgrænsede regionale centerområde i Ørestad City kan der etableres butikker med et samlet bruttoetageareal på 40.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 og 1.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog indrettes op til 10 udvalgsvarebutikker på op til 2.000 m<sup>2</sup>. Herudover kan der etableres et stormagasin på op til 25.000 m<sup>2</sup>. Højest 25 procent af bruttoarealet i centret - inklusive den del af butikker, der både forhandler udvalgs- og dagligvarer - må anvendes til dagligvarehandel. Rammer, der tillader udvidelse af butiksarealet med butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, fastlægges på grundlag af en nærmere planlægning.

### BYDELSCENTER OMKRING NJALSGADE

Det samlede bruttoareal til butiksformål inden for det afgrænsede bydelscenter omkring Njalsgade m.m. må øges med 5.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup>.

### LOKALE CENTEROMRÅDER Axel Heides Gade.

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområdet må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### Ørestads Boulevard.

Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområderne langs Ørestads Boulevard må ikke overstige 6.500 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.


### Vestamager Station.


Bruttoetagearealet til butiksformål i centerområderne ved Vestamager Station må ikke overstige 6.000 m<sup>2</sup>. I de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> og 1.000 m<sup>2</sup>.

### SPECIELLE BESTEMMELSER

#### Københavns Universitet Amager.

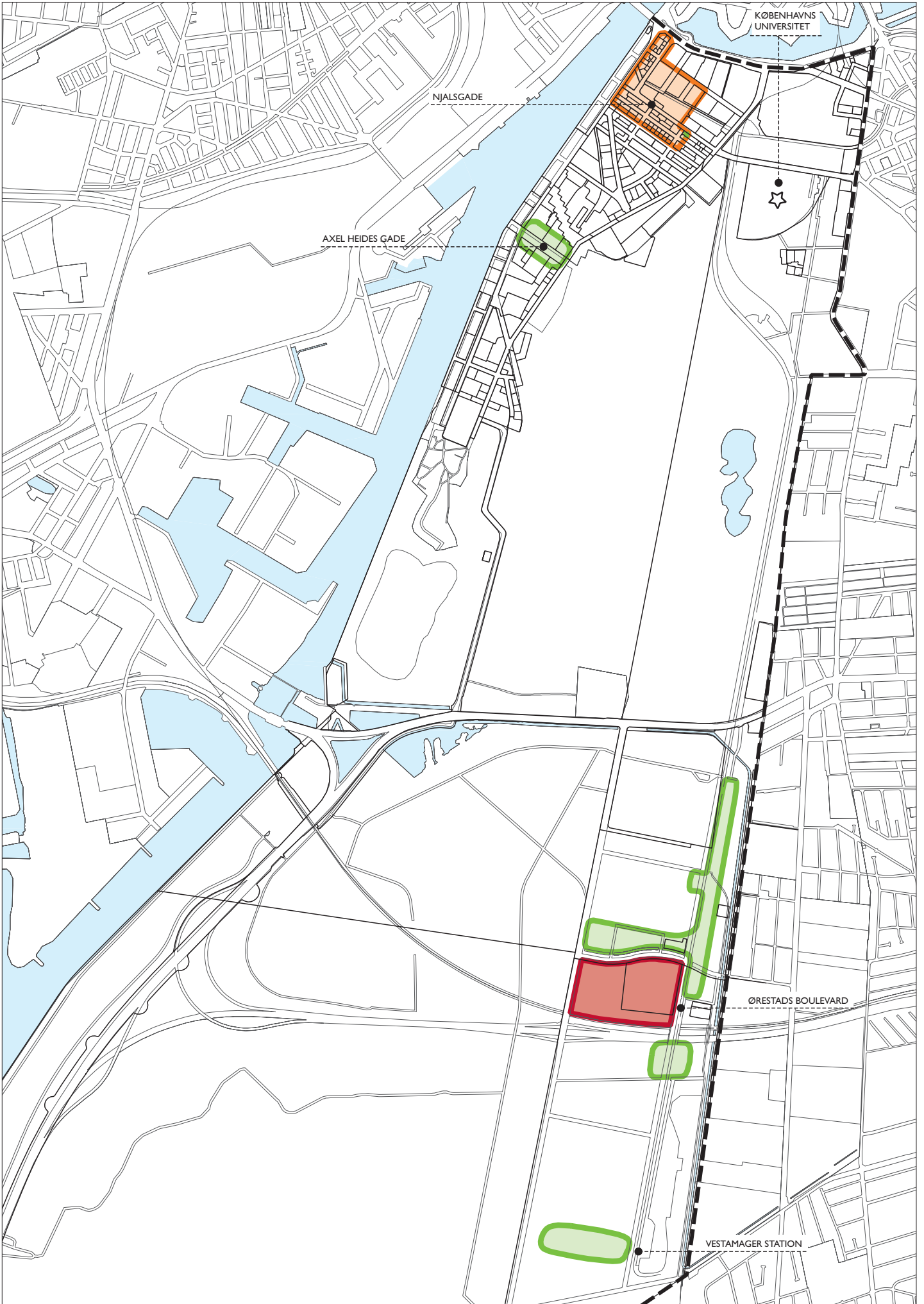
Der kan som en integreret del af universitetet tillades en universitetsboghandel på op til 500 m<sup>2</sup>.

 **Regionalt centerområde**  
Ørestad City Center

 **Bydelscenter**  
Njalsgade

 **Specielle bestemmelser**

 **Lokale centerområder**  
Axel Heides Gade  
Ørestads Boulevard  
Vestamager Station



Rammer for lokalplanlægningen er produktet af et tværgående arbejde mellem forvaltningerne og dialog med politikere.

Udgiver: Københavns Kommune, Økonomiforvaltningen

Redaktion og tilrettelæggelse: Økonomiforvaltningen, 8. kontor

Reproduktion: Graulund og Jørgensen A/S

Trykning: Schweitzer A/S

Grundkort: Stadsinspektørembedet og Økonomiforvaltningen, 8. kontor

Illustrationer og collager: Økonomiforvaltningen, 8. kontor

Fotos og kort: Økonomiforvaltningen, 8. kontor hvor intet andet er angivet