

# "SKELBÆKGADE"

## Bilag 1

### Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 10. marts 2011 vedtaget forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro/Kongens Enghave.

Offentlig høring fra 23. marts til 23. maj 2011





# INDHOLD

## Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Formål .....	3
Baggrund .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret .....	5
Lokalplanområdet .....	5
Kvarteret .....	5
Trafik .....	6
Trafikstøj i anlægsfasen .....	6
Byggeønsker .....	6
Indhold. Lokalplan og kommuneplantillæg .....	7
Vurdering af arkitektoniske kvaliteter .....	8
Bæredygtighedsvurdering .....	8
Udbygningsaftale for Skelbækgade .....	9
Miljøforhold .....	11
VVM .....	11
MPP, lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	11
Jordforurening i lokalplanområdet .....	11
Miljømæssige gener fra virksomheder i Den Hvide Kødby .....	11
Skyggediagrammer .....	12

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 .....	13
Overordnede strategier .....	13
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen .....	13
Den dynamiske by .....	13
Den bæredygtige by .....	13
Byen ned til vandet .....	13
Byen for alle/Metropol for mennesker .....	13
Arkitekturby København .....	14
Kommuneplanstrategi 2010 .....	14
Kommuneplan 2009 .....	14
Kommuneplantillæg .....	14
Bydelsplan for Vesterbro .....	14
Lokalplaner i kvarteret .....	14
Trafikstøj .....	15
Varmeplanlægning .....	15
Miljø i byggeri og anlæg .....	15
Lokal afledning af regnvand (LAR) .....	15

## Tilladelser efter anden lovgivning

Affald .....	16
Jordforurening og grundvandsforurening .....	16
Museumsloven .....	16

## Lokalplanen

§ 1. Formål .....	17
§ 2. Område .....	17
§ 3. Anvendelse .....	17
§ 4. Vejforhold .....	18
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	18
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
§ 7. Ubebyggede arealer, parkering og byrum .....	22
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	25
§ 9. Bæredygtighed .....	25
§ 10. Matrikulære forhold .....	25
§ 11. Retsvirkninger .....	25
§ 12. Ophævelse af servitutter .....	26
Tegning nr. 1: Lokalplanområde .....	27
Tegning nr. 2: Anvendelse .....	28
Tegning nr. 3: Bebyggelsens omfang og placering .....	29
Tegning nr. 4: Byrum .....	30

## Forslag til kommuneplantillæg for Skelbækgade .....

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg? .....

## Praktiske oplysninger .....

# Baggrund for lokalplanforslaget og kommuneplantillægget



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod nordøst (JW Luftfoto april 2009). Lokalplanområdet er vist indrammet.

## Formål

Lokalplanen skal muliggøre, at der på den stationsnære, attraktivt beliggende grund Skelbækgade 1, kan opføres en bebyggelse med serviceerhverv. Bebyggelsesplanen indeholder passager, der forbinder Skelbækgade og Kødbyen samt små attraktive byrum, hvor bylivet kan udfoldes i mindre skala. I den arkitektoniske udformning tages der særligt hensyn til sammenhængen med Den Hvide Kødby og Vesterbros karréstruktur.

Med en høj bebyggelsesprocent og nærhed til Dybbølsbro Station skabes gode muligheder for at fremme byliv og økonomisk sammenhængskraft.

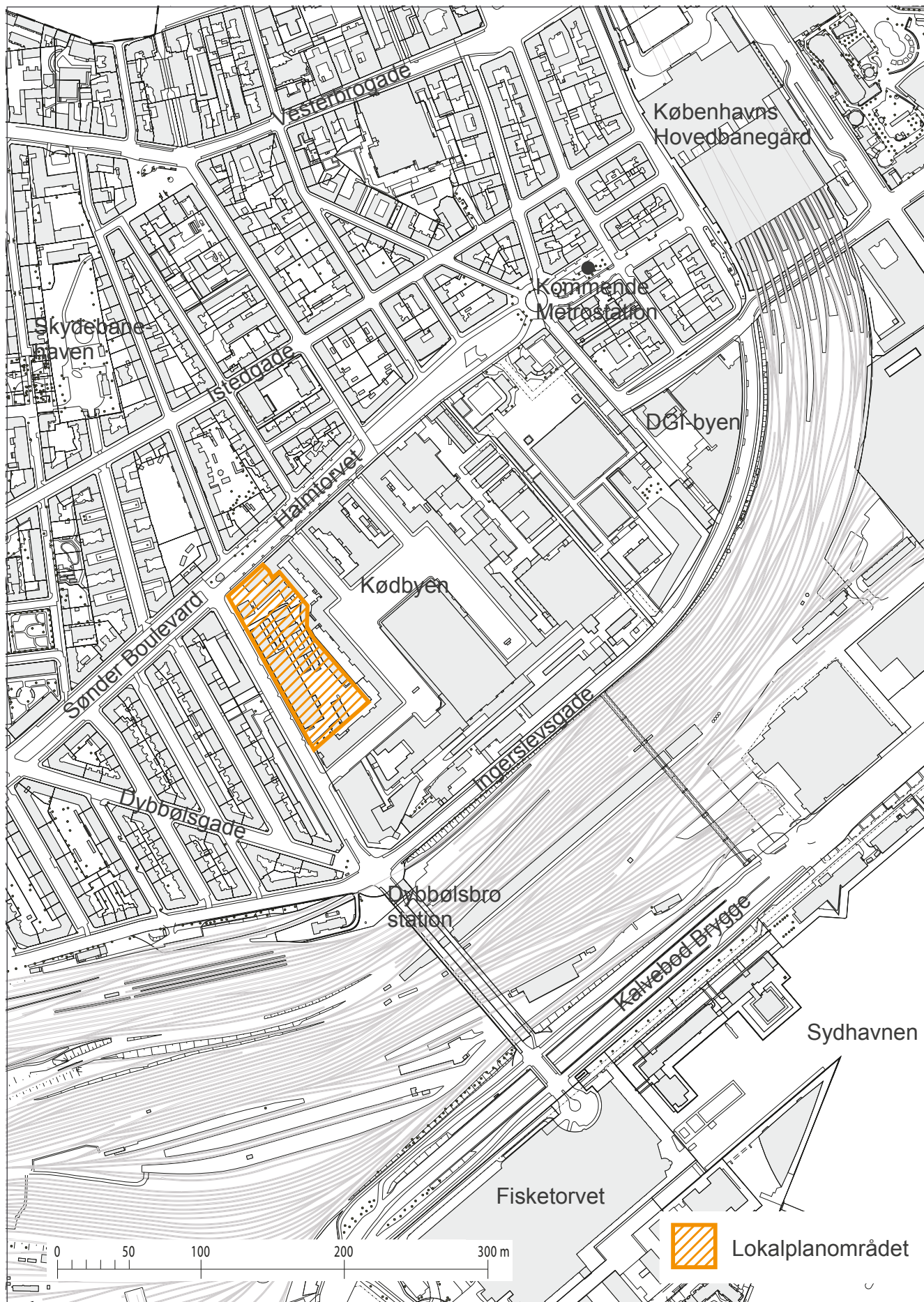
Lokalplanområdet indeholder foruden Skelbækgade 1 ejendommen Halmtorvet 27E til 29A-F (Benzons Fabrikker), der i 2007-08 blev ombygget fra erhverv til boliger. Formålet hermed er især at sikre en sammenhæng mellem den eksisterende boligbebyggelses friarealer og den nye bebyggelses friarealer, hvor hensynet til boligerne prioriteres ved anlæg af grønne lege- og opholdsarealer. Samtidig fastholdes den eksisterende boliganvendelse og den bevaringsværdige bebyggelse.

## Baggrund

Ejeren af ejendommen Skelbækgade 1 (Halmtorvet 29 A/S) har anmodet kommunen om at udarbejde en lokalplan med kommuneplantillæg på baggrund af et skitseprojekt tegnet af Danielsen Architecture. Ejendommen rummer i dag primært en række lagerbygninger, som forudsættes fjernet ved realisering af planen.

Ejendommen Skelbækgade 1 har tidligere indgået i det forberedende planarbejde for et større område, der også omfatter Den Hvide Kødby. Der er således i foråret 2010 afholdt en forudgående høring og indhentet idéer og kommentarer til ændrede kommuneplanrammer for hele dette område. Sammen med byherrens repræsentanter har Københavns Kommune deltaget i en række workshops om den fremtidige bebyggelse. Grundet kompleksiteten i planarbejdet med Den Hvide Kødby, og en lang planlægningshorisont i dette arbejde, omhandler lokalplanen kun Skelbækgade 1, idet der er sikret sammenhæng med visionen for Den Hvide Kødby, der er tiltrådt af Borgerrepræsentationen i 2005.





Lokalplanområdet ligger stationsnært ved Dybbølsbro Station og ved Københavns Hovedbanegård. Den kollektive trafik vil blive yderligere forbedret med Metroens cityring, der vil få en station ved Hovedbanegården. Der er gode forbindelser til den regionale vej Kalvebød Brygge ad Dybbølsbro og Ingerslevsgade.





I forgrunden Den Hvide Kødbys randbebyggelse mod Halmtorvet. Bagved ses Halmtorvet 29 (med gavlmaleri af Peter Abelin), der er ombygget til ejeboliger.



Halmtorvet 29 set fra vest. Ejendommen var tidligere hovedsæde for medicinalvirksomheden Alfred Benzon og blev ombygget i 2007-08.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger på Indre Vesterbro og er afgrænset af Halmtorvet, Den Hvide Kødbys og Skelbækgade. Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 1566 (Halmtorvet 27E til 29A-F) og 1679 (Skelbækgade 1) Udenbys Vester Kvarter, København. De to matrikler har et samlet grundareal på 12.747 m<sup>2</sup> og et samlet etageareal på 16.050 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten for området som helhed er 126 og for hver af ejendommene henholdsvis 237 og 92. På de to matrikler er en række bygninger (opført i perioden 1864 til 1915) tildelt høj og middel bevaringsværdi i "Bydelsatlas Vesterbro", Miljøministeret og Københavns Kommune 1991. På matr. 1566 ibid. er bygningerne renoverede. Alfred Benzon havde indtil 2003 hovedsæde på Halmtover 29, der i 2007-08 blev ombygget til 61 ejerboliger med en café i kælderetagen. En række bygninger på Skelbækgade 1 i (kategori 3 og 4) vil kunne fjernes af hensyn til den bebyggelsesplan, som lokalplanen fastlægger, og som

skaber sammenhæng i området. Den øvrige bebyggelse på ejendommen Skelbækgade 1, som overvejende anvendes til lagerformål, forudsættes også fjernet.

Der er spredt træbeplantning på Skelbækgade 1 i det sydlige skel mod Kødbyen samt en række træer inde på ejendommen. Beplantningen er ikke bevaringsværdig.

### Kvarteret

Lokalplanområdet er omgivet af:

- Mod vest og nord af tætte boligkarreer i 5-6 etager.
- Mod vest langs Skelbækgade er der på den nordlige del et større erhvervsbyggeri.
- Mod nord ligger Halmtorvet, der sammen med Sønder Boulevard, er omlagt til et urbant parkstrøg med mulighed for leg og aktivitet.
- Mod syd fører Dybbølsbro over til Fisketorvet og Kalvebod Brygge over det åbne baneterræn.
- Mod øst ligger Den Hvide Kødbys i 2-4 etager, Den Brune Kødbys og Den Grå Kødbys samt DGI-byen, der

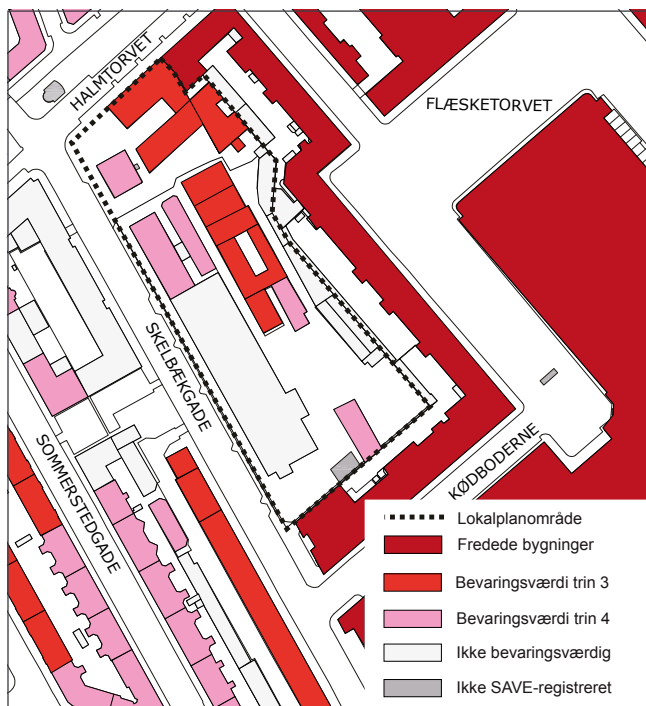


Porten ind til Den Hvide Kødbys, der indgår i en ny fodgængerforbindelse.

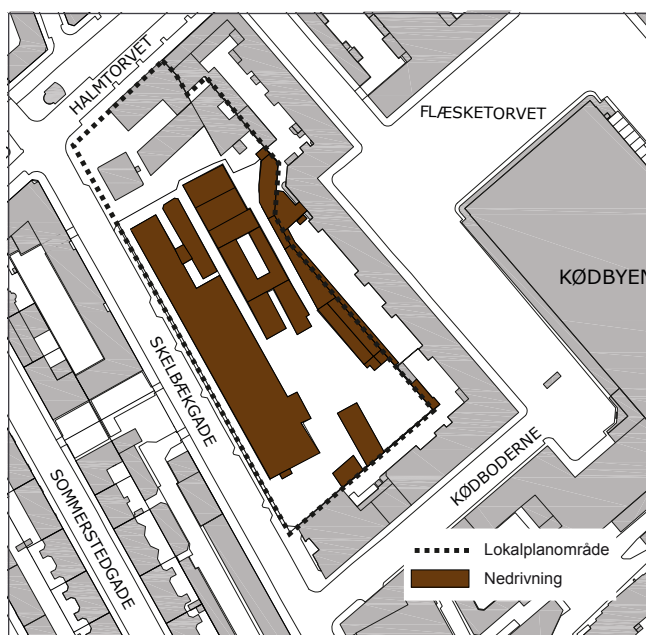


Den tidligere Kød- og Flæskehal ligger i centrum af Den Hvide Kødbys.

tilsammen danner en særlig enklave med erhvervs-mæssige, kulturelle og fritidsprægede aktiviteter i samspil med de oprindelige virksomheder. Torvefunktioner, gallerier, barer og musiksteder medvirker til at skabe byliv hele døgnet. Den Hvide Kødby er opført 1931-34, og anlægget - inklusive torve og pladser - blev fredet i 1999. Anlægget er et tidligt og smukt eksempel på den internationale funktionalisme og er udpeget som nationalt industriminde. Bygningerne i Den Grå Kødby samt ved hjørnet mod Dybbølsbro Station er ikke fredede, men de er for størstedelens vedkommende vurderet at have høj bevaringsværdi i "Bydelsatlas Vesterbro".



Bevaringsværdige bygninger i området.



Al bebyggelse nedrives på Skelbækgade 1. Også en mur og mindre bygninger i Den Hvide Kødby mod skel nedrives bortset fra en transformestation.

Inden for en afstand på 800 meter er der en række rekreative byrum, herunder Skydebanehaven, Enghaven, havnearealerne ved Fisketorvet, Havneholmen og Søerne. I 2012 anlægges en lommepark på Litauens Plads.

I kvarteret findes flere sociale institutioner og væresteder blandt andet Dugnad for stofmisbrugere.

Derudover er der et meget stort udbud af butikker og anden privat service langs Vesterbrogade og Istedgade (i 2011 gennemføres første etape af en gaderenovering af Istedgade), der sammen med Indre Vesterbro er udlagt til bymidte i Kommuneplan 2009.

## Trafik

Lokalplanområdet ligger stationsnært og centralt i forhold til såvel kollektiv trafikbetjening som privat bilisme.

Der er gode forbindelser til det regionale vejnet herunder den regionale vej Kalvebod Brygge ad Dybbølsbro og Ingerslevsgade (der i Kommuneplan 2009 er fastlagt til fordelingsgader). Skelbækgade og Sønder Boulevard er udlagt til bydelsgader.

I forhold til kollektiv trafik ligger området tæt på Dybbølsbro Station og Hovedbanegården. Den kollektive trafikbetjening vil blive yderligere forbedret med anlæg af Metroens Cityring, der vil få stationer ved Hovedbanegården og på Enghave Plads. Ingerslevsgade og Istedgade er nærmeste busbetjente strækninger.

Trafikstøjniveauet langs Skelbækgade og Halmtorvet er beregnet til ca. 71 dB. Anvendelse af støjdæmpende asfalt vil medvirke til at nedbringe trafikstøjniveauet.

Cykelstinet i området er veludbygget. Skelbækgade indgår som en strækning af det grønne cykelrutenet, idet der vil blive anlagt cykelstier i begge sider i størstedelen af vejen. Cykelstier etableres via en udbygningsaftale i forbindelse med byggeriet jf. afsnit "Udbygningsaftale for Skelbækgade" s. 9.

En deklaration sikrer, at tilkørsels- og parkeringsarealerne til begge matrikler altid skal være fælles for de to ejendomme. Tilkørsel til begge matrikler sker via Skelbækgade.

## Trafikstøj i anlægsfasen

Anlæg af vej og bebyggelse vil medføre støj- og luftforurening og tung trafik. Det vurderes, at generne kan minimeres ved god planlægning af anlægsarbejderne.

Realisering af lokalplanen vil få mindre konsekvenser i form af en øget trafikbelastning og heraf afledt øget støj- og luftforurening, der må påregnes som følge af op til 25.000 m<sup>2</sup> nyt etageareal.

## Byggeønsker

Halmtovet 29 A/S ønsker at opføre en tæt bebyggelse på 25.000 etagemeter, der danner grundlag for et nyt miljø omkring Skelbækgade og i samspil med naboejendommene skaber attraktive nye byrum.

Bebyggelsen er disponeret i to mindre karreer. Offentligt tilgængelige passager skaber forbindelse mellem Skelbækgade og Kødbyens centrale byrum, Flæsketorvet. Ved vink-





*I forgrunden boligbebyggelsen Benzons Fabrikker og i baggrunden ny bebyggelse med serviceerhverv.*

ling af den nordlige af de to bygninger skabes en mindre pladsdannelse mod Skelbækgade. Pladsen fungerer som ankomstareal og er med til at lede fodgængere og cyklister videre ind til Kødbyen.

Der etableres et rekreativt grønt område syd for boligbebyggelsen samt en urban opholdsplads ind mod Kødbyen.

I den sydlige karré etableres en passage med offentlig adgang gennem et indre gårdrum.

Den nye bebyggelse skal rumme serviceerhverv og eventuelt uddannelsesformål. Stueetagerne skal primært anvendes til udadvendte funktioner, herunder butikker.

Den arkitektoniske bearbejdning af bebyggelsen viderefører udtrykket af Den Hvide Købby i et nutidigt formsprog. Nicher i de lange facader bryder facaderne op og fremhæver portadgange til bygningernes gårdrum. De skrå afskårne tagflader begrønnes.

## Indhold Lokalplan og kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget skal udgøre den planmæssige ramme for omdannelse af den eksisterende industrigrund ved Skelbækgade 1 til en ny bebyggelse med serviceerhverv med en mindre andel af boliger samt med en større tæthed end tidligere forudsat i Kommuneplan 2009. Den forøgede bebyggelsesprocent på 250 svarende til ca. 25.000 m<sup>2</sup> etageareal er begrundet med stationsnærheden i forhold



*Den nye passage mellem de to karreer set fra Kødbyen mod Skelbækgade.*



*Skelbækgade og den ny bebyggelse set fra syd op mod Halmtorvet. Til højre ses indkørslen til Kødbyen ad Kødboderne.*

til Dybbølsbro Station, Hovedbanegården, de kommende metrostationer og den allerede tætte bystruktur i området. Planen indgår således i den fortsatte byomdannelse af Vesterbro i overensstemmelse med kommunens overordnede målsætning om at skabe attraktive, tætte integrerede byområder, der udnytter stationsnærheden til lokalisering af arbejdspladser (inden for serviceerhverv) for at understøtte brug af cykel og kollektiv trafik - og dermed den bæredygtige by.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en ny bebyggelse, der indeholder serviceerhverv, herunder butikker, og som skal indgå i et samspil med øvrige bebyggelser i området. Den nye bebyggelse er placeret på matr. 1679 ibid.

Bebyggelsen udformes som to karreer. Hvor de to karreer mødes og danner en passage er bygningshøjden på 5 etager. Tagerne udføres som skrånede flader, der falder fra 5 til 4 etager. Taget på den sydlige karre falder mod Kødbyen. Taget på den nordlige karre ved boligbebyggelsen falder mod denne. Hermed respekteres de omkringliggende bygninger, idet bebyggelsen er højst indadtil i bebyggelsen.

Krav om aktive og udadvendte funktioner i stueetagen ud til byrum og passager skal understøtte ønsket om at skabe byliv og tryghed.

Mod syd etableres en adgangsrampe til P-kælder.

I overensstemmelse med Kommuneplan 2009 skal parkeringsnormen være af størrelsesordenen og må ikke



*Fælles gårdanlæg mellem Kødbyen (tv) og den ny bebyggelse, hvor en portåbning fører ind til et offentligt, hævet gårdrum.*

overstige 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Al bilparkering skal etableres i kælder. I det fælles gårdareal ved Den Hvide Købby vil der kunne foregå vareindlevering til Købbyen gennem porten fra Flæsketorvet. Cykelparkeringsnormen følger Kommuneplan 2009.

Krav til placering af cykelparkering på terræn skal sikre, at byrum og friarealer kan anvendes til ophold og aktivitet. Mindst 75 pct. af cykelparkeringen skal derfor etableres i konstruktion - enten i kælder eller eventuelt i begrænset omfang i stueetager - idet æstetiske, oplevelsesmæssige og rekreative hensyn her er afgørende.

### Vurdering af arkitektoniske kvaliteter

Som helhed vurderes det, at den ny bebyggelse, som skitseret, vil kunne indgå positivt i bydelens bymæssige struktur og arkitektoniske egenart. Med afsæt i Den Hvide Købby klare, hvide kubiske formsprog vil bebyggelsen kunne indgå i en fin dialog med den fredede bebyggelse. Projektets arkitektoniske idé og modernistiske facadeudtryk med glaspartier sikres ved bygningsregulerende bestemmelser. Der sikres en varieret og høj arkitektonisk kvalitet i det samlede område - såvel i de enkelte bygninger som i det enkelte byrum.

Set fra Købbyen og Flæsketorvet vil bebyggelsen med de skrå tagflader være med til skabe en arkitektonisk overgang til de store karréstrukturer mod vest, samtidig med at Købbyen i en moderne tolkning afsluttes mod Skelbækgade.

### Bæredygtighedsvurdering

Københavns Kommune har udviklet et bæredygtighedsværktøj, der har til formål at sikre, at den fremtidige byudvikling lever op til kommunens ønsker om social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Derfor skal alle nye større byudviklingsprojekter tjekkes ved brug af bæredygtighedsværktøjet, som skal bruges til at analysere projekterne og vise, hvad der skal sættes særligt fokus på i lokalplanlægningen.



*Bebyggelsen tager med sin arkitektur og skrånede tagflader hensyn til Købbyens fredede bygninger.*

Af de 14 bæredygtighedshensyn har 5 hensyn været i fokus, idet området med sin størrelse og karakter ikke lægger op til brug af alle de krav, som er indeholdt i bæredygtighedsværktøjet. De prioriterede områder er:

- Trafik og parkering: Med opgradering af vejprofilen prioriteres fodgængere og cyklister. En stor del af cykelparkeringen placeres i konstruktion.
- Grønne og blå områder: Grønne strukturer prioriteres ved rekreative anlæg og grønne tage.
- Social mangfoldighed: Bebyggelsen skaber åbenhed og nye forbindelser fra Skelbækgade til Købbyen.
- Byens rum, liv og identitet: Byggeriet understøtter visionen om Den Hvide Købby og bidrager med nye byrum og ny arkitektur, som tager afsæt i Købbyen og karréstrukturen på Vesterbro.
- Erhverv og service: Erhverv og evt. undervisningsformål sammen med publikumsorienterede funktioner i stueetagen skaber nyt byliv i et stationært beliggende område.







*Der etableres en offentlig passage gennem den største af karreerne.*

Analysen af de valgte fokusområder viser, at en realisering af projektet overordnet giver et tilskud til byen i forhold til kommunens mål om at opnå social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

### Udbygningsaftale for Skelbækgade

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom. Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Halmtorvet 29 A/S til at indgå frivillig udbygningsaftale om omlægning af en del af Skelbækgade, der indgår som en del af 'Søruten' i det grønne cykelrutenet.



*Bebyggelsen set fra syd langs Skelbækgade mod Halmtorvet.*

Parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg herunder anlæg af cykelstier og forskønnelse af Skelbækgade mellem Halmtorvet og Kød-boderne ud for bebyggelsen. Ved aftalen forpligter Halmtorvet 29 A/S sig til at etablere følgende anlæg som en følge af lokalplanen:

- Nyindretning af gaden med henholdsvis renovering og nyetablering af fortove og cykelstier i begge sider, allébeplantning vekslende med langsgående parkeringsbåse i Skelbækgade i samspil med den nye bebyggelse.
- Træer placeres gruppevis i forskellige arter.
- Eksisterende skråparkering i østsiden genetableres som langsgående parkering.



*Facader i eksisterende og nyt byggeri langs Skelbækgades østside*



*Skitseforslag til ny bebyggelse ved Skelbækgade og ny indretning af gaderummet.*





## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, som er omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. dec. 2010).

### MPP, lov om miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen har vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).

Planen vurderes som helhed at være positiv for bydelen og det nære område, idet området fremover forbeholdes ikke forurenende erhverv. Der muliggøres servic erhverv, uddannelse og butikker.

I udformningen af bebyggelsen er der taget afsæt i den fredede Kødbys funktionalistiske arkitektur. Vesterbroskalkaen respekteres med byggeri i 4-5 etager.

Planen sikrer et aktivt byliv og rekreative fællesfaciliteter gennem anlæg af byrum og fælles gårdanlæg, og der skabes nye forbindelser mellem Skelbækgade og Kødbyen.

I planen fastlægges en opgradering af den eksisterende infrastruktur i form af om- og nyanlæg af Skelbækgade med støj dæmpende asfalt.

Det vurderes også som positivt, at der i planen arbejdes bevidst med bæredygtighed herunder lavenergi, opsamling af regnvand, ved brug af grønne tage samt grønne tiltag i form af nye træer og anden beplantning.

### Jordforurening i lokalplanområdet

Inden for en del af lokalplanområdet (samt på nabogrunden, Den Hvide Kødbby) lå det tidligere Vestre Gasværk, som var i drift fra ca. 1857 til 1927.

Efter jordforureningsloven er ejendommen kortlagt på vidensniveau 2, og undersøgelser har vist, at jord og grundvand er alvorligt forurenede med især benzen, toluen, tjærekomponenter, tungmetaller og cyanid. Forureningen kan give anledning til indeklimaproblemer.

Københavns Kommune har anmodet Region Hovedstaden om en vurdering af behovet for afværgeforanstaltninger.

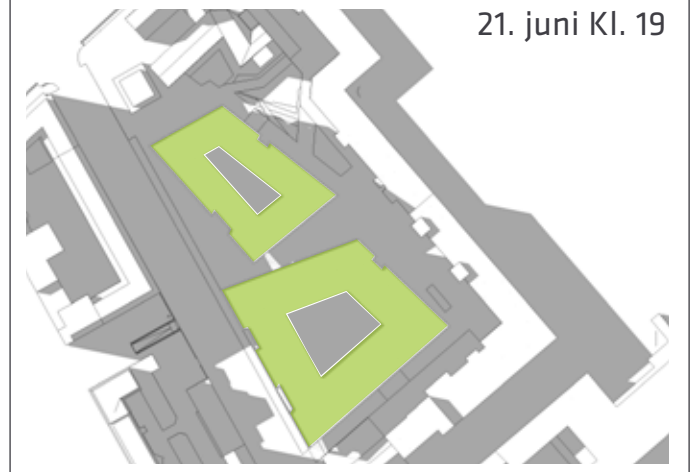
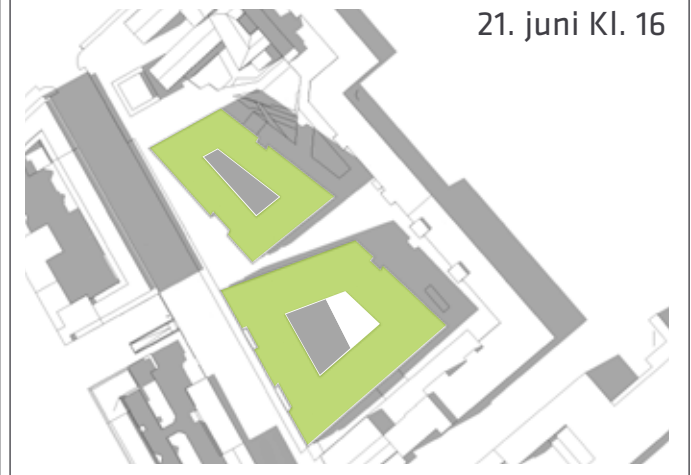
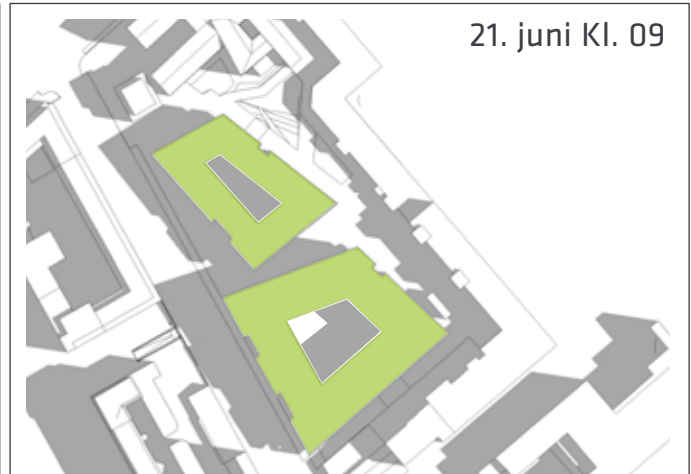
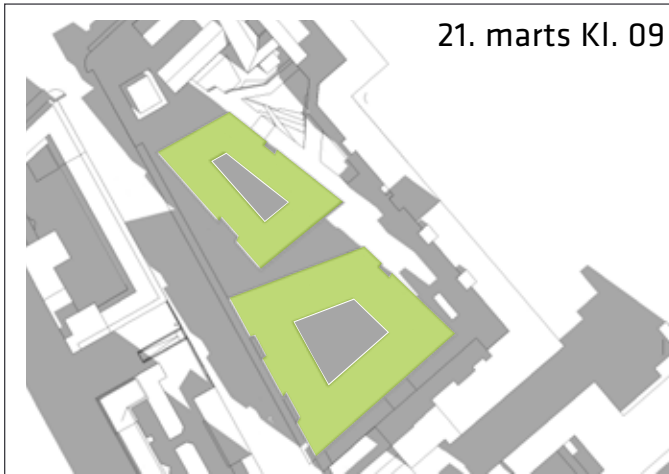
### Miljømæssige gener fra virksomheder i

#### Den Hvide Kødbby

Kødbyens maskinstation rummer et ammoniak-køleanlæg. Desuden findes adskillige mindre, private ammoniakinstallationer blandt andet hos grossistvirksomheden INCO. En risikozone på 25 meter (i forhold til boliger m.v.) fra en nødventilator berører i begrænset omfang lokalplanområdet. I forbindelse med byggesagsbehandlingen vil der ske en nærmere vurdering af disse anlæg samt af støj- og lugtgener fra virksomheder i området.

Der er mindre støjbelastning primært fra varetilkørsel til og fra Den Hvide Kødbby i de tidlige morgentimer. Virksomhedsstøjen herfra er undersøgt og afrapporteret i særskilte rapporter. Det har været styrende for anvendelsesbestemmelserne for ejendommen Skelbækgade 1, der således er udlagt til erhverv - alene med mulighed for boliger i de øverste etager, der er orienteret væk fra Kødbbyen.

## Skyggediagrammer





# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup> kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger inden for en gangafstand af ca. 200 meter fra Dybbølsbro Station, og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2007's intentioner om stationsnær placering af kontorer.

## Overordnede strategier

### Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende værdier for Københavns udvikling: "Den dynamiske by", "Den bæredygtige by", "Byen for alle" og "Byen ned til vandet". Borgerrepræsentationen har desuden i 2009 vedtaget: "Metropol for mennesker" og "Arkitekturby København", der beskriver kommunens målsætninger for udviklingen af et velfungerende byliv og byens arkitektur og i 2010 vedtaget "Kommuneplanstrategi 2010 Grøn vækst og livskvalitet". I det efterfølgende vurderes det, hvorledes lokalplanen kan bidrage til disse værdier og målsætninger. Den samlede vurdering er, at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommunens mål og værdier.

### Den dynamiske by

Den Hvide Kødby er i Kommuneplan 2009 udpeget som kreativ zone, der skal tilbyde attraktive lokaliseringsmuligheder for kreative virksomheder. Med nye arbejdspladser, en ny fodgængerforbindelse til Kødbyen og med nye fælles byrum understøtter Skelbækgadeprojektet områdets udviklingspotentiale.

### Den bæredygtige by

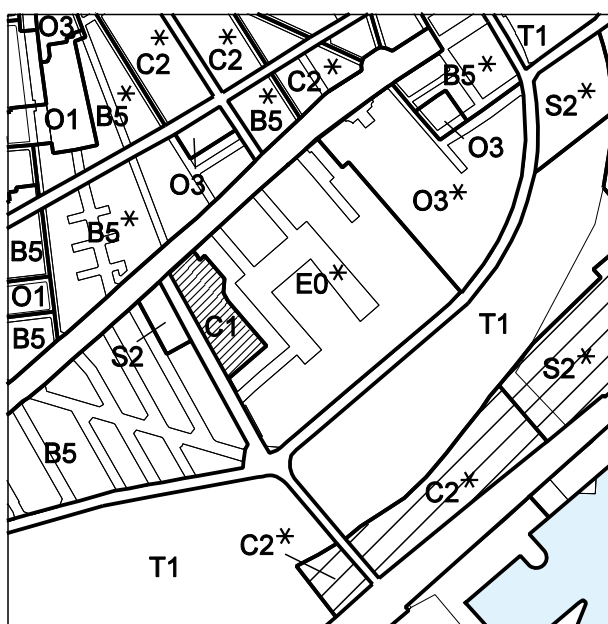
Området er centralt placeret i byen og tæt på knudepunktsstationer. Placeringen af arbejdspladser er derfor i overensstemmelse med stationsnærhedsprincippet i den overordnede planlægning og ønsket om at reducere transportsektorens CO<sub>2</sub>-bidrag. Etablering af cykelstier i Skelbækgade vil forbedre forholdene både lokalt og i en større skala.

### Byen ned til vandet

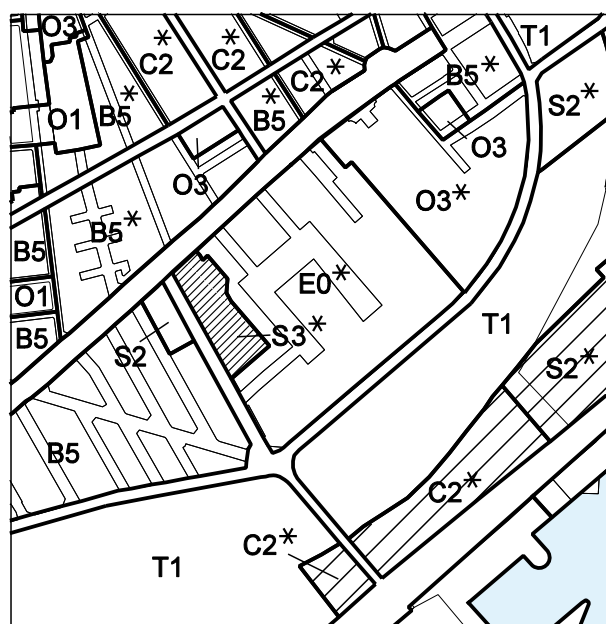
Med etablering af den grønne cykelrute i Skelbækgade skabes bedre betingelser for adgang til vandet.

### Byen for alle / Metropol for mennesker

De nye byrum indgår i et varieret udbud af offentlige byrum i området, hvor der er plads til såvel støjende som mere stille aktiviteter. I udformningen af byrummene og i anvendelsen af specielt stueetagerne lægges vægt på at fremme tryghed og tilgodese de forskellige behov, som beboere, brugere og øvrige, der færdes i området, har.



Rammeområder ifølge Kommuneplan 2009.



Rammeændringer til Kommuneplan 2009.

## Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik sigter mod at fremme byens egenart, byrum og urbane landskaber, bæredygtigt byggeri samt arkitektonisk kvalitet. Der er arbejdet med bebyggelsens arkitektoniske kvalitet og egenart herunder skala, proportionering og materialer.

## Kommuneplanstrategi 2010

### Grøn vækst og livskvalitet

Kommuneplanstrategi 2010 udstikker en vision for Københavns byudvikling som international metropol for grøn vækst og livskvalitet. Strategien indeholder seks forskellige indsatsområder, herunder at fremme investeringer i kommunale kerneydelser, at skabe grøn vækst uden yderligere miljøbelastning, en fokuseret byudvikling, gode betingelser for arbejdspladser og beskæftigelse, sikkerhed og tryghed samt merværdi for hele Øresundsregionen.

## Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2009 er området udlagt som C1-område 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. Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, og det maksimale etageantal er 5, eksklusiv tagetage. Parkeringsnormen gældende for tætbyen er af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal for C-områder. Den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for "bydelscentret Kødbyen" - et område, der er udlagt som centerområde til detailhandel.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget ændrer området fra et C1-område til boliger og serviceerhverv til et S3\*-område til serviceer-

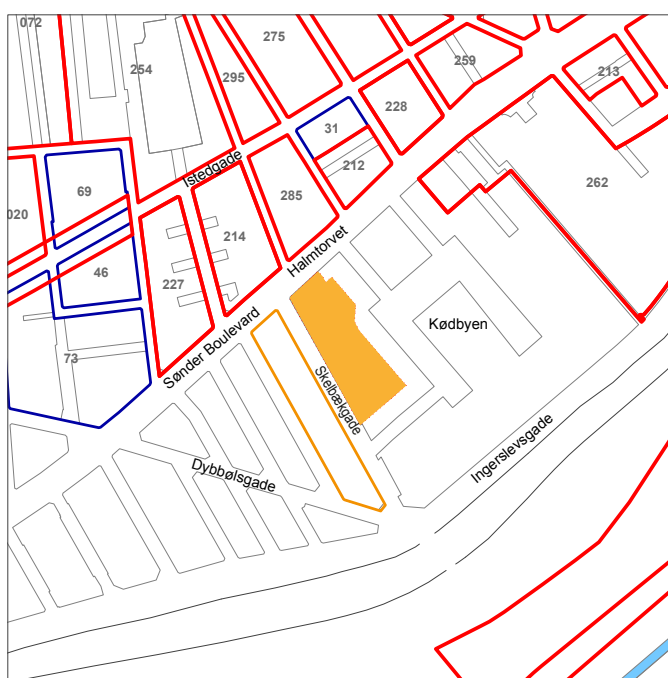
hverv. Den særlige stjernebemærkning til rammen gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 250, og at maksimalt 25 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger. Områder til serviceerhverv anvendes til: Serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Samtidig udvides med kommuneplantillægget bydelscentret Kødbyen til at omfatte hele lokalplanområdet. Inden for bydelscentret kan der samlet opføres et bruttoetageareal til butiksformål på 3.000 m<sup>2</sup>. Parkeringsnormen gældende for tætbyen er 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal for S-områder.

## Bydelsplan for Vesterbro

Vesterbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Ønsket er blandt andet at skabe bedre forhold for cyklister; at der udformes en helhedsplan for Den Hvide Kødby; at der skabes mere grønt med træer og beplantning, flere lommeparker og urbane byrum - forhold der tilgodeses med lokalplanen. Bydelsplanen for Vesterbro bliver sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2011.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 214-1 "Skydebanegade" og lokalplan nr. 285 "Absalonsgade-karreén" grænser op til lokalplanområdet og udgør sammen med en række andre lokalplaner grundlag for byfornyelsesbeslutninger i overensstemmelse med handlingsplanen for byfornyelsen på Indre Vesterbro. Reguleringsplan "Skelbækgade" fastlægger karreen vest for gaden til henholdsvis erhvervsformål (mod nord) og boligformål (mod syd).



### Lokalplaner i kvarteret

- Lokalplaner
- Reguleringsplaner
- Byplaner
- Lokalplanområde



## Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over Lden 58 dB fra vejtrafik.

For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser Lden 63 dB fra vejtrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB i møble-rede sove- og opholdsrum.

Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er henholdsvis Lden 51 dB. Ved kontorer m.v. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Der stilles krav til håndtering af trafikstøj jf. § 8.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri opføres i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement jf. § 9, stk 1.

Byggeri i lokalplanområdet er som lavenergiklasse ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning (som hele København ellers er underlagt). Der kan derfor meddeles dispensation fra tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning,

Imidlertid kan indgås aftale om tilslutning med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger,

samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/MBA2010](http://www.kk.dk/MBA2010) eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

## Lokal afledning af regnvand (LAR)

Det er i Københavns Kommunes "Spildevandsplan 2008" fastsat som overordnet mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt. Hensigten er at imødegå klimaændringerne, der medfører et øget pres på kloakkerne, idet grundvandet under byen ønskes fastholdt til drikkevandsformål - samtidig med at der ønskes tilført vand til søer og vandløb. Lokal håndtering vil sige, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til et rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet (en recipient) inden for egen matrikel eller i et lokalområde omfattende flere matrikler. Dette kaldes under ét: Lokal Afledning af Regnvand (LAR).

En række tiltag udover de ovenfor nævnte kan medvirke til at opfylde dette krav for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, vanding og bilvask.

Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (jf. "Spildevandsplanen").

Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR-metoder og LAR-løsninger. Projekthåndbogen kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskine".

I henhold til deklaration på de to ejendomme skal afledning af spildevand være fælles for de to ejendomme eller omordnes efter forud godkendt plan.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" og "Regulativ for husholdningsaffald" bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og placering af disse skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af gårdmiljøstationer m.m.

## Jordforurening og grundvandsforurening

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, dvs. at overfladejorden formodes lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) skal Center for Park og Natur, Vandteamet søges om tilladelse.

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Udover vilkår efter jordforureningsloven til sikring mod sundhedsrisiko ved ophold på udendørs opholdsarealer vil enhver form for byggeri på arealet blive omfattet af vilkår efter miljølovgivningen til sikring mod yderligere jord- og vandforurening. Omkostninger til den nødvendige oprensning og håndtering af forurenet jord i området må således forventes at blive væsentlige.

Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Museumsloven

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



# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Skelbækgade, Halmtorvet, og skel mod matr. nr. 374 Udenbys Vester Kvarter, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for omdannelse af den eksisterende industrigrund ved Skelbækgade 1 i sammenhæng med boligbebyggelsen Benzons Fabrikker på Halmtorvet 27E til 29A-F.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området skal udvikles fra et industriområde til et område med en attraktiv, tæt bebyggelse med boliger og serviceerhverv. Bebyggelsen skal bidrage til et arkitektonisk og byrumsmæssigt kvalitativt løft af kvarteret og skal indgå i et arkitektonisk samspil med omgivelserne, hvor især samspillet og hensynet til den fredede Hvide Kødby skal tilgodeses.
- Krav om publikumsorienterede funktioner som butikker, cafeer og lignende i stueetager ud mod de vigtigste byrum, herunder Skelbækgade, skal medvirke til at tilgodeses ønsket om oplevelse og tryghed.
- Offentlige byrum og passager fastlægges, så der skabes forbindelse mellem Skelbækgade og Den Hvide Kødby blandt andet via et grønt gårdrum med offentlig passage. Samtidig skabes mindre pladsdannelser og et grønt byrum ved den eksisterende boligbebyggelse.
- Bebyggelsesplanen skal sikre variation i de rumlige forløb samt funktionelle og attraktive byrum med trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Indretning af ubebyggede arealer skal med beplantning, belægning, belysning samt inventar medvirke til at give området et helhedspræg af høj kvalitet og understøtte bebyggelsesplanens intentioner.
- Begrænsninger af terrænparkeringen for vareindlevering, biler og cykler skal medvirke til, at friarealer og byrum fremstår attraktive.
- Bebyggelsen skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse og ved krav til friarealer. Bæredygtighed skal fremmes ved at prioritere fodgængere og cyklister ved udformning af ubebyggede arealer og byrum, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved

begrænset parkeringsdækning samt ved krav om miljømæssige servicefunktioner, lavenergibebyggelse og opsamling af regnvand ved hjælp af grønne tage.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 1566 og 1679 Udenbys Vester Kvarter, København.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, spillesteder, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Mindst 20 pct. og højst 25 pct. af det samlede etageareal skal anvendes til boliger. Boliger skal være placeret som vist på tegning nr. 2 i den bevaringsværdige bebyggelse. Boliger må desuden indrettes i de øverste etager i bebyggelsen mod Skelbækgade - som vist på tegningen.

### Kommentar

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

### Stk. 2.

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved såvel nybyggeri som ved opdeling af eksisterende boliger. Ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de op-

føres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

### Stk. 3.

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

### Stk. 4.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv, institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberalt erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### Stk. 5.

Mindst 75 pct. af etagearealet i de på tegning nr. 2 markerede stueetager betegnet henholdsvis *aktive stueetager* og *udadvendte stueetager* skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle funktioner, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler samt til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at skabe byliv. Bestemmelserne gælder for etagearealet i lokaler orienteret mod det enkelte byrum/ den enkelte gadestrækning under ét. De *aktive stueetager* kan tillige anvendes til butikker.

## Kommentar

Hensigten med at stille krav til udformningen af stueetagerne er at understøtte det ønskede byliv. Bestemmelserne er fulgt op med særlige krav til udformningen og detaljeringen af aktive stueetager i § 6, stk 3.

### Stk. 6.

Det samlede bruttoetageareal til butiksmål må ikke overstige 1.200 m<sup>2</sup>, der skal placeres i de *aktive stueetager*, som vist på tegning nr. 2. Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker ikke 500 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler for beregning af bruttoetageareal til butiksmål.

### Stk. 7

Der må ikke udøves virksomhed som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening.

### Stk. 8.

I forbindelse med nybyggeri skal der indrettes anlæg for affaldssortering placeret i den fastlagte bebyggelse.

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1.

Mod Skelbækgade opretholdes den eksisterende vejlinje. Der må etableres op til 3 overkørsler fra Skelbækgade som vist på tegning nr. 4 - to overkørsler til det interne færdselsareal samt én i forbindelse med tilkørselsrampe til underjordisk parkeringsanlæg.

## Kommentar

Rampen til parkeringsanlægget med tilkørsel fra Skelbækgade skal udformes med gode oversigtsforhold.

### Stk. 2.

Udover det i stk. 1 fastlagte vejanlæg kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 250. Bebyggelsesprocenten kan overskrides med etagearealer, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering herunder cykelparkering, og åbne fælles tagterrasser/opholdsareal, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt dette er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

## Kommentar

Bestemmelserne i stk. 1 og 2 indebærer, at bebyggelsesprocenten for ejendommene vil variere fra 237 pct. på matr. 1566 ibid. - og op til 250 pct. på matr. 1679 ibid.

### Stk. 2.

Bebyggelsesplanen fastlægges som angivet på tegning nr. 3 og består af den markerede bevaringsværdige bebyggelse samt af to karreer. Bygningerne skal opføres som sluttet bebyggelse i overensstemmelse med den angivne principielle bebyggelsesplan. Den markerede bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

## Kommentar

I henhold til planlovens § 49 kan ejeren af en ejendom, hvis bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunen, kræve ejendommen overtaget mod erstatning, hvis kommunen nægter at give tilladelse til nedrivningen.



Det påhviler dog kun kommunen at overtage ejendommen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

### Stk. 3

Ny bebyggelse skal opføres i 4-5 etager som vist på tegning nr. 3. Hvor de to karreer mødes (og danner en passage) fastlægges bygningshøjden til 5 etager. Bygningshøjden må ikke overstige kote 23,8.

Mod den eksisterende boligbebyggelse må bebyggelsens højde ikke overstige 1,0 x afstanden til disse svarende til kote 17,8 i hjørne a. Bygningshøjden må ikke overstige kote 17,8 i hjørne c og 23,8 i hjørne b og d. Koterne er angivet i kotesystem DVR90.

Der skal være en minimumsafstand på 5 og 15 m mellem bygningerne, som vist på tegn. nr. 3.

### Kommentar

Bygningshøjder er fastlagt ud fra en vurdering af det arkitektoniske samspil med de omkringliggende bygninger. jf. stk. 5 om hældninger på tagfladerne.

### Stk. 4.

Husdybden må ikke overstige 18 meter for ny erhvervsbebyggelse og ikke 12 meter for ny boligbebyggelse. Ved atriumbebyggelse kan husdybden øges for så vidt angår erhvervsbebyggelsen.

### Stk. 5

Bygningerne skal udføres med tagflader, der hver karré for sig beskriver ét skrånende plan med en hældning på

- 4-5 grader på den nordlige karré.
- 3-4 grader på den sydlige karré.

Taget på den nordlige karré skal udformes, så det falder langs en akse mellem de på tegning nr. 3 angivne bygningshjørner a og b. Taget på den sydlige karré skal udformes, så det falder langs en akse mellem de på tegning nr. 3 angivne bygningshjørner c og d.



Byggeriet er inspireret af Den Hvide Kødbys arkitektursprog.

### Kommentar

Taget falder på den sydlige karré ind mod Kødbyen - på den nordlige karré mod boligbebyggelsen Benzons Fabrikker. Hermed respekteres de omkringliggende bygninger, idet bebyggelsen er højst indadtil i bebyggelsen ud til den indre passage.

### Stk. 6.

Stueetager, der i henhold til § 3, stk. 5 er fastlagt eller muligt anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv m.v., jf. tegning nr. 2, skal have en etagehøjde på mindst 4 meter og gulve skal være i terrænniveau.

### Stk. 7.

Der skal etableres dobbelthøje portgennemgange til gårdrummene i princippet som vist på tegning nr. 3. Evt. portlåger skal udføres med stor transparens eksemplvis som gitterlåger, så der sikres stor visuel kontakt mellem gade- og gårdrum.

### Stk. 8.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefeltet og bygningshøjder m.v., når den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved ændres.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal opføres ud fra en overordnet arkitektonisk idé i en høj arkitektonisk standard og fremstå med en klar, selvstændig identitet.

De to karreer skal udformes således, at de fremtræder med facader i ensartet materialeholdning og detailbehandling. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Facade- og tagmaterialer må ikke være reflekterende eller virke blændende. Bygningernes ydre og indre facader mod gårdrum, herunder undersider i porte, skal fremstå med pudsede, hvide flader. Pudsede facader skal være af en sådan karakter, at de kan optage og afgive fugt og patinere smukt uden spor efter



vand på facaden. Facader i stueetagen skal enten være på bund af murværk, beton eller være armeret. Hjørner og andre udsatte steder skal armeres med stål.

## Kommentar

Den Hvide Kødby er et dansk kulturminde og et hovedværk i dansk funktionalistisk industriarkitektur. Hovedtræk er klare former og en næsten rationel enkelhed med smalsprossede vinduer i stål- og aluprofiler og blå farve. Bebyggelsens formgivning skal baseres på en bærende arkitektonisk idé, der sammenfatter bygningens æstetik, funktionalitet, byggeteknik og bæredygtighed og tager stilling til blandt andet proportionering, vinduer og døres placering i forhold til facadeplanet, facadeforskydninger, åbne og lukkede flader, tagets udformning, farveholdningen samt detaljering.

Referencebillederne på side 19 beskriver et udsnit af mulige materialer og arkitektoniske udtryk.

### Stk. 2.

Vinduer skal ligge i plan med facaden og skal proportioneres og placeres med reference til facadeudtrykket i Den Hvide Kødby.

Facadeelementer som vinduer, døre og porte skal udføres i træ, og/eller metal og glas. Vindues- og dørpartier skal fremstå med så få opdelinger som muligt og have spinkle, smalle profiler og sprosser og i farvemæssigt udtryk (sort, grå - eller mørkt som hårdtræ), der harmonerer med de oprindelige vinduer i Den Hvide Kødby. Vindues- og dørpartier skal udføres med mulighed for oplukning.

I den bevaringsværdige bebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning jf. stk 3, pkt. b. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas.

### Stk. 3.

Stueetager, der er markeret som *aktive stueetager* og *udadvendte stueetager* jf. § 3, stk. 5 og lokalplantegning nr. 2, skal udformes med facader og indgangspartier, der understøtter udadvendte funktioner - og interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum. For disse gælder:

- Stueetager skal udformes med minimum 75 pct. glaspartier.
- Glaspartier skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes.
- Stueetagerens facader skal gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj detaljeringsgrad.
- Stueetagen skal følge facadens arkitektoniske principper, og må ikke fremstå som "en bygning i bygningen".

## Kommentar

I aktive og udadvendte stueetager er der krav om særligt udadvendte og publikumsorienterede funktioner jf. § 3, stk. 5. Den arkitektoniske bearbejdning af stueetagen bør være mere detaljeret i forhold til resten af huset, så der skabes variation i facaden.

### Stk. 4.

Hjørner, der på lokalplantegning nr. 3 er markeret som markante hjørner, skal have en særlig udformning med indgangsdøre og stor transparens i facaderne. Så der skabes stor kontakt mellem ude og inde evt. med dobbelthøj etager.

### Stk. 5.

Lodrette tilbagetrækninger i facade mod Skelbækgade og Kødbyen skal behandles og fremstå som et markant arkitektonisk motiv som vist på tegning nr. 3.

### Stk. 6.

Adgang til bebyggelsen skal være niveaufri. Eventuelle niveaueverange skal afvikles inden for bygningskroppen.

### Stk. 7.

Tagene skal behandles som 'den femte facade' og begrønnes i hele deres udstrækning med for eksempel græs eller stenurter.

Tagets afslutning ved facademuren (sternkanten) skal følge lige linjer. Sternkanten skal være smal og udført i zink.

## Kommentar

Begrønning kan holde på regnvandet. Et beplantet grønt tag absorberer mellem 50 pct. og 80 pct. af den regnmængde, der falder på tagarealet, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>.

### Stk. 8.

Tekniske anlæg og installationer skal placeres indenfor bygningens volumen, f.eks. i kælder og/ eller inden for tagprofil under taget, således at taget fremstår grønt i hele dets udstrækning. Teknik- og Miljøforvaltningen kan dog godkende, at der placeres udtag, hætter og lignende, men ikke bygningsdele, kanaler og rørføringer m.v. på tagfladen, medmindre de efter forvaltningens anvisning begrænses mest muligt og udformes, som integrerede dele af bygningens grønne tag.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade, at der opsættes vindmøller, der forsyner bygningen med energi.

## Kommentar

Mindre tekniske anlæg kan placeres på tagfladen, hvis de integreres ved begrønning.

### Stk. 9.

Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Altaner kan kun etableres mod gårdsiden.

## Kommentar

Begrønning af altaner kan ske ved plantekasser integreret i værnet med planter, plantekasser monteret i altandækket eller foran værnet på facadeside. De reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren og optager CO<sub>2</sub>.

### Stk. 10.

Facader og tagflader kan, hvor det på baggrund af solorienteringen er velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solfangere, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur.

### Stk. 11.

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering og bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet og må ikke være til ulempe for omgivelserne.

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

Markiser, solafskærmning og evt. skodder skal fremtræde som integrerede dele af bygningens facader og være med til at højne dens arkitektoniske kvalitet.

## Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Skilte kan males på facaden (dog ikke på murværk), opsættes med enkelte bogstaver eller etableres på butiksruden.

Skilte bør placeres i særligt skiltefelt til fælles skiltning for bebyggelsens brugere samt i stueetagens butiksruder og adgangsdøre. Herudover bør skiltning på de øvre etager kun finde sted på vinduesruder som løse bogstaver eller med en smal stribe folie i toppen eller bunden af vinduesfeltet.

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign. [www.kk.dk/Borger/BoligOgByggeri/ByfornyelseVedligeholdelse/FacaderOgSkilte.aspx](http://www.kk.dk/Borger/BoligOgByggeri/ByfornyelseVedligeholdelse/FacaderOgSkilte.aspx)

### Stk. 12.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske diskret og integreres i bygningens øvrige arkitektoniske udtryk. Paraboler må som hovedregel ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

### Stk. 13.

#### For den på tegning nr. 3 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder:

Ændringer af den på lokalplantegning nr. 3 viste bevaringsværdige bebyggelse må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. a-j.

- Facadeændringer mod gader skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg.
- Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og kalkes eller males. Gavlmaleri af Peter Abelin er bevaringsværdigt og må ikke fjernes uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes. Det gælder også eventuelle karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden.
- Nye vinduer, yderdøre m.v. skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår proportioner, materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner, farve og detaljering m.v. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur.
- Permanent fritstående gavle og bagvanter skal så vidt muligt behandles som facader og forsynes med vinduer, altaner og lignende, der skal udformes og placeres på baggrund af en helhedsløsning for den pågældende gavl/bagvant.

## Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle/bagvanter i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m.

- Beboelse, der indrettes i tagetagen, skal forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.
- Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.
- Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller stål.
- Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagud-



formning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

- j) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

## § 7. Ubebyggede arealer, parkering og byrum

### Stk. 1.

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen: 10 pct. af erhvervseta-gearealet, 30 pct. af boligeta-gearealet og 100 pct. af eta-gearealet til børneinstitutioner.
- b) Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum samt passager, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matrikler som led i kommunens overtagelse af arealerne som offentlig vej.
- c) Friarealer skal anlægges med opholdsarealer for beboere og andre brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- d) Friarealet ved boligbebyggelsen, byrum C, skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Legeområderne skal integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.
- e) Friarealer til institutioner for børn og unge samt eventuel skole skal anlægges i direkte tilknytning hertil. Legeplads skal indpasses i byrummene og gives en karakter og fremtræden, der spiller sammen med området og bebyggelsen.

### Stk. 2.

De ubebyggede arealer skal udformes, så de medvirker til at give bebyggelsen en kvalitativ og bymæssig fremtræden. Etablering af cykelparkering, affaldscontainere og skure m.v. må kun finde sted i meget begrænset omfang og skal integreres i byrummernes indretning og design.

### Stk. 3.

Der skal indrettes et sammenhængende forløb af varierede byrum, pladsdannelser og passagemuligheder - i princippet som vist på tegning nr. 4. Byrummene skal anlægges efter en af Miljø- og Teknikforvaltningen godkendt plan efter følgende principper:

- Byrum A skal indrettes som en urban passage til færdsel for gående og cyklende og for korterevarende ophold, mødested og lignende for dem, som færdes i området samt for de lokale brugere.

- Byrum B skal indrettes som en urban plads med mulighed for at funktionerne i stueetagen og høj kælderetage kan trækkes ud på pladserne og tilbyde en række klassiske byaktiviteter som handel, ophold, servering af mad/drikke, events og kultur målrettet hele byen.
- Byrum C skal indrettes med frodig grøn beplantning og opholdsinventar målrettet områdets beboere og brugere.
- Byrum D skal indrettes som et roligt møde- og opholdssted med frodig beplantning målrettet erhvervsbebyggelsens brugere og områdets fodgængere og evt. legeplads for institution.

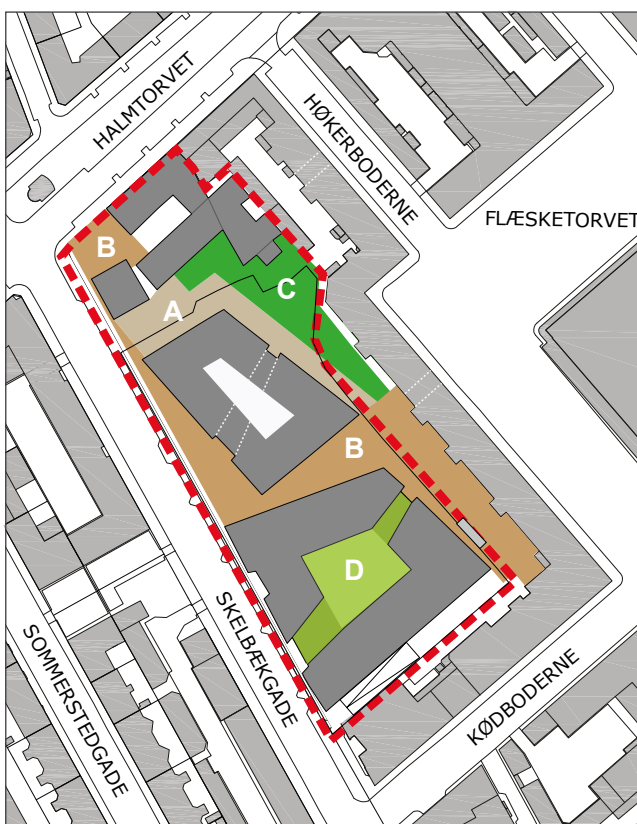
## Kommentar

Planerne for pladserne skal beskrive disse med hensyn til deres karakter, brug, mikroklime, tryghed, tilgængelighed, indretning, terræn, færdsels- og bevægelseslinier, belægning, belysning, beplantning, kunst og vand i overensstemmelse med de retningslinjer, som er angivet i stk. 3. og vist på tegning nr. 4.

Tegningerne viser blandt andet zoner for cykelparkering og grønne områder. Der kan være krav til beplantningen i bestemmelserne for de enkelte pladser.

*Byrum A* er primært en færdselspassage som giver adgang til Kødbyen og til den lokale have (*Byrum C*).

*Byrum B* består af en vestlig del, som markerer indgangen til bebyggelsen samt en østlig del, der er områdets samlingssted med gode solforhold, intimitet og ro.



*Byrum A: Urban passage. Byrum B: Urbane pladser og passager. Byrum C: Rekreativt grønt anlæg. Byrum D: Passage med grønt gårdrum. Lokalplanens bestemmelser er kun gældende for de arealer, der ligger inden for lokalplanområdet.*

*Byrum C* opfylder de umiddelbare behov i lokalmiljøet, f.eks. den lille oase, legepladsen, mødestedet og pausen. Byrummet er et grønt og frodigt mødested mellem erhvervsbebyggelsens brugere om dagen og områdets beboere om aftenen. I byrummets design kan indtænkes en særlig attraktion i form af en unik beplantning, kunstværk, vandelement eller lignende.

*Byrum D* er et afgrænset gårdrum og giver mulighed for aktiviteter, der har behov for mere beskyttede forhold, eksempelvis legeplads for institutioner. Byrummet er et aktivt mødested mellem erhvervsbebyggelsens brugere og områdets fodgængere, der benytter gårdrummet som passage fra Skelbækgade til Kødbyen.

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

De ubebyggede arealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på. Byrum A, B og D skal indrettes, så de i særlig grad indbyder til fodgængeres bevægelse gennem området. De primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister samt biltrafik er principielt angivet på tegning nr. 4.

Adgangs- og opholdsarealer herunder offentlige passager og primære bevægelseslinier skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.

Belægninger i hovedganglinier skal være trinfri og med ledelinier og kontrastmarkeringer integreret i belægningen ved tilsluttende trin og forhindreder.

I byrum D må niveauspring max. udgøre 1,4 meter målt fra den laveste kote, så der sikres visuel kontakt på tværs af byrummet. Adgang til gårdrummet skal være niveaufri fra begge sider. Fra Kødbyen skal niveaufri adgang sikres etableres via lift eller lignende, da rampeanlæg ikke ønskes etableret gennem gårdrummet.

Byrum og offentlige passagemuligheder skal være åbne hele døgnet, jf. dog §7, stk. 9.

### **Kommentar**

Der henvises til [www.kk.dk/byforalle](http://www.kk.dk/byforalle) og til retningslinjer i Københavns Kommunes håndbog i tilgængelighed samt til Vejdirektoratets håndbog i tilgængelighed: "Færdselsarealer for alle". Endvidere skal kravene i bygningsreglementet om tilgængelighed til bebyggelse og tilhørende friarealer iagttages.

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

Byrum A og B skal primært anlægges med faste belægninger og etableres i et niveau samt med en urban og robust karakter, der harmonerer med belægninger i Kødbyen. De faste belægninger skal kunne tåle en varieret og fleksibel brug, herunder kørsel med mindre lastbiler. I Byrum B skal den faste belægning have et højere detaljeringsniveau, for eksempel ved markeringer i materialer som natursten, armeret beton med jernkanter eller grus.

Der skal efter Teknik og Miljøforvaltningens særlige godkendelse sikres alternative handicapvenlige adgange de steder, hvor der etableres trapper.

### **Kommentar**

Ved valg af belægninger skal der tages hensyn til muligheden for opsamling eller forsinkelse af regnvand, så det ikke ledes direkte til kloak jf. afsnittet "Lokal afledning af regnvand" s. 15.

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

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad. Grundbelysning skal gøre det trygt at færdes og opholde sig i byrummet – også i de sene nattetimer. Belysningen i byrum A-D skal rette sig mod fodgængere og cyklister, markere den rumlige karakter og understøtte byrummets funktioner og adgangsforhold.

### **Kommentar**

Udgangspunktet for belysningen er Københavns Kommunes regler og vejledninger på området. Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes i byens rum. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Især i hovedpassagen byrum B kan der med fordel arbejdes med stemningsskabende effektbelysning, der vil medvirke til at give byrummet et kvalitativt og trygt præg og dermed indbyde til ophold. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt og afvejet med arkitektoniske hensyn.

#### **Stk. 7.**

Ny beplantning skal være robust og stemme overens med arealernes brug, skala, karakter og vækstvilkår.

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer eller på etagedæk, f.eks. i hævede gårdrum, gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

Byrum C og D skal fremstå som rigt beplantede, grønne rekreative områder eventuelt suppleret med begrønning af de omliggende facader.

### **Kommentar**

Ved valg af træarter anbefales overvejende karaktergivende (løv)træer, som stemmer overens med og passer ind i forhold til byrummets brug, skala, arkitektur, stemning

og vækstvilkår.

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk skal have minimum 0,5 m muldrag.

Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

#### Stk. 8.

Der kan indarbejdes vand som rekreativt element på alle ubebyggede arealer og gårdrum.

#### Stk. 9.

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge med ofentlig adgang og uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende, dog med følgende undtagelser: Byrum C må hegnes og aflukkes om aftenen og natten, såfremt hegnet har stor transparens, så der sikres visuel kontakt mellem byrummene. Byrum D må lukkes om natten med porte jf. § 5, stk. 7. Friarealer til institutioner for børn og unge samt eventuel skole må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden.

#### Stk. 10.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr 150 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel. Parkering må ikke indrettes på terræn, men skal etableres i konstruktion i underjordiske anlæg. Teknik- og Miljøforvaltningen kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.

Tilkørselsrampen skal have en samlet kørebanebredde på minimum 5 meter. Herudover nødvendig sikkerhedsafstand.

### Kommentar

Varelevering til Kødbyens butikker sker gennem porten fra Flæsketorvet til det fælles gårdareal.

#### Stk. 11.

Cykelparkeringsdækningen fastsættes til:

- Ved boliger skal etableres 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, alternativt 2,5 pladser pr. bolig.
- Ved kollegie- og ungdomsboliger skal etableres 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og ved ældre-/plejeboliger 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal plus 0,5 pr. ansat.
- Ved arbejdspladser skal etableres 0,5 cykelparkeringsplads pr. ansat, for kontorarbejdspladser svarende til 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Ved uddannelsesinstitutioner skal etableres 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev/studerende og ansat.
- Ved butikker m.v. etableres 3 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal samt 0,5 plads pr. ansat (normalt

1 ansat pr. 30 m<sup>2</sup> butiksareal).

- Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger, butikker og andre intensive besøgsmaal.

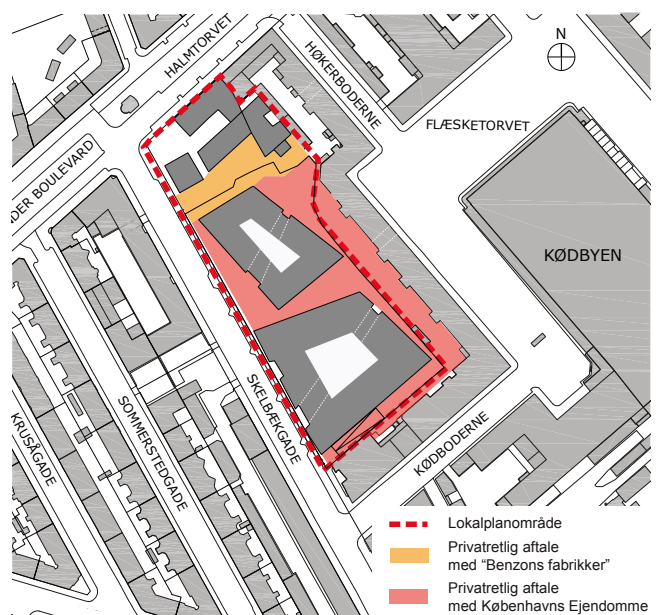
Cykelparkeringen skal etableres med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 75 pct. Cykelparkeringen på terræn skal placeres som vist på tegning nr. 4 indenfor de markerede områder eller i direkte tilknytning til bebyggelsens indgange og skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og arkitektur.

Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed. Adgang til cykelkælder i den sydlige karré skal som minimum etableres ad parkeringsrampe fra Skelbækgade og fra gårdrum B ind mod Kødbyen. Cykelparkering kan placeres som en integreret del af det gårdareal, der etableres i fællesskab med naboejendommene.

### Kommentar

Ved de eksisterende bevaringsværdige bygninger kan det være vanskeligt at håndtere kravet om cykelparkering i konstruktion, men samtidig ønskes hverken fortove eller pladser fyldt med cykler. Der kan i konkrete tilfælde gives dispensation fra kravet om, at 75 pct. af cykelparkeringen til boliger og erhverv skal i konstruktion, såfremt der kan anvises en sandsynlig løsning, der tilgodeser behovet for parkering på en mere hensigtsmæssig måde.

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



*Principiel opdeling af gårdareal i forhold til privatretlige aftaler. Aftalerne skal skabe sammenhæng i området, gode forbindelser og nye byrum .*



## Stk. 12.

I forbindelse med etablering af fælles gårdanlæg med arealerne i Kødbyen og Benzons Fabrikker tages der udgangspunkt i bestemmelserne.

### Kommentar

Der etableres gårdfællesskab med de tilstødende ejendomme for at sikre den arkitektoniske og byrumsmæssige sammenhæng herunder at skabe forbindelser og attraktive byrum. Fælles gårdanlæg ligger kun delvis indenfor lokalplanområdet. Gårdanlæg etableres og reguleres delvist via privatretlige aftaler.

Mod boligbebyggelsen ved Halmtorvet etableres et gårdfællesskab med grundejerforeningen "Benzons Fabrikker". Her etableres et grønt, rekreativt lege- og opholdsareal for beboerne.

Mod Kødbyen etableres gårdfællesskab med Den Hvide Kødby, der administreres af Kultur- og Fritidsforvaltningen ved Københavns Ejendomme. Formålet her er primært at skabe gode betingelser for bylivet med nye opholds- og adgangsarealer. Sekundært at sikre plads til affaldscontainere og afvikling af varetilkørsel for erhvervet i Kødbyen.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5.

For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik.

Det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) må i sove og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige Lden 46 dB fra vejtrafik.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med åbne vinduer er Lden 51 dB fra vejtrafik.

I kontorer m.v. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

### Stk. 2

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

### Stk. 3

Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter af de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende).

Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

## § 9. Bæredygtighed

Nybyggeri skal udføres i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse jf. gældende bygningsreglement.

### Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning. Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger i den klasse, der har det mindste energiforbrug.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg, samt kravet om grønne tage, der reducerer mængden af vand, der ledes til det kommunale rensnings-system.

## § 10. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære ændringer i forbindelse med gennemførelse af den fastlagte bebyggelse (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

## § 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 12. Ophævelser af servitutter

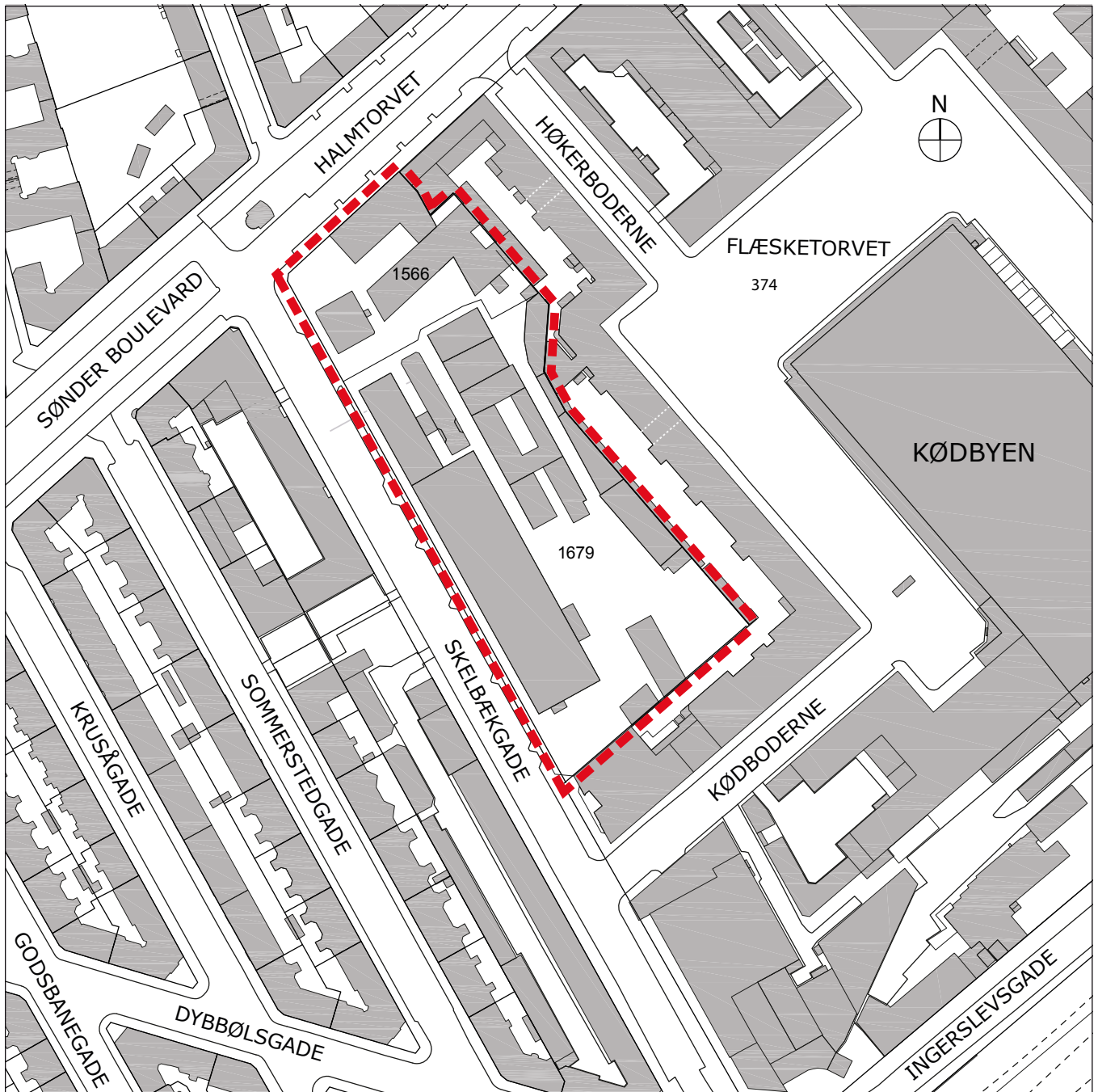
Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, følgende servitutter:

Deklaration VI9876, tinglyst den 27. november 1930, for så vidt angår byggelinje.

### **Kommentarer af generel karakter**

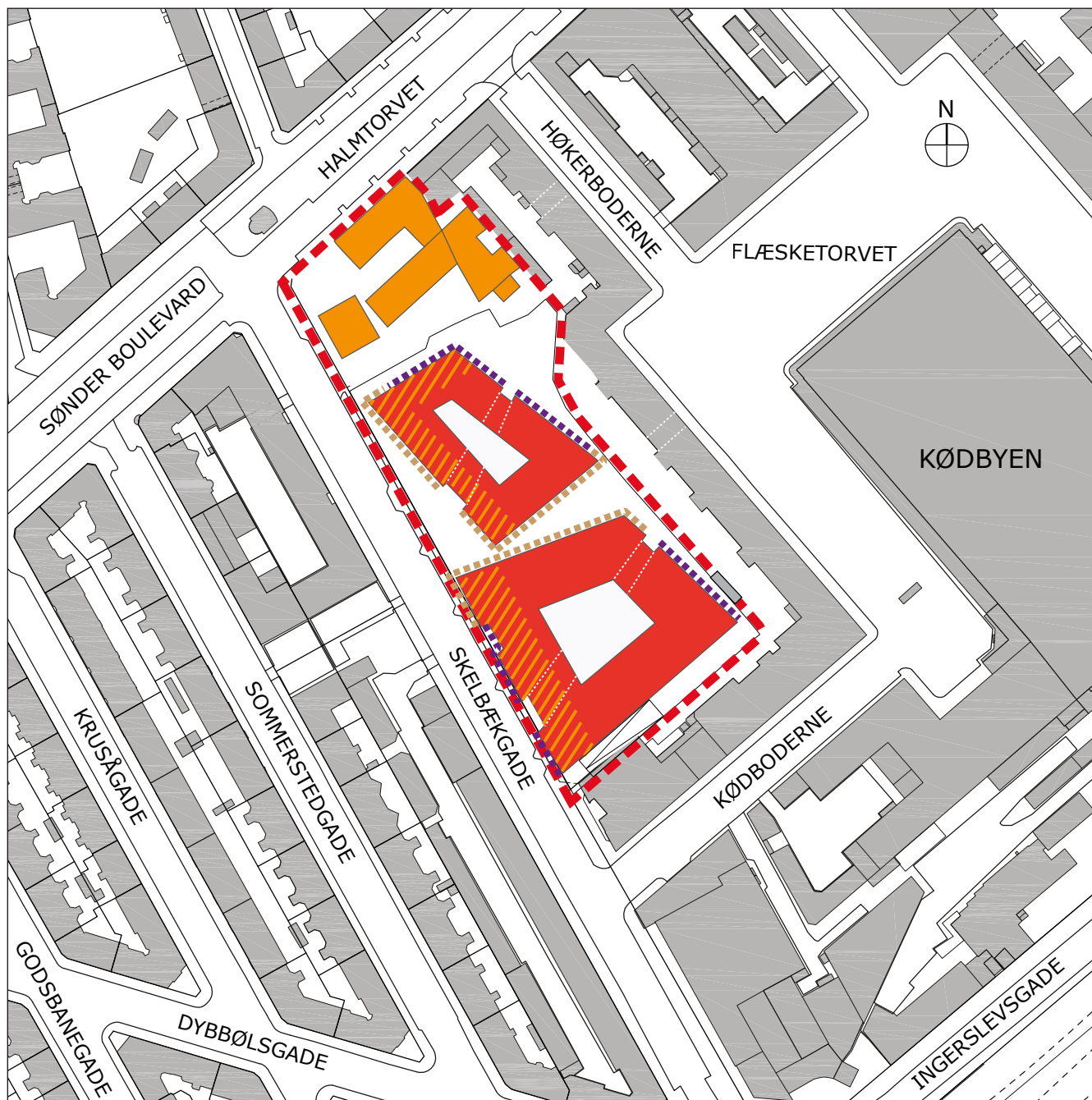
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse i andre ikke. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

# TEGNING NR. 1: LOKALPLANOMRÅDE

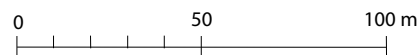










# TEGNING NR. 2: ANVENDELSE

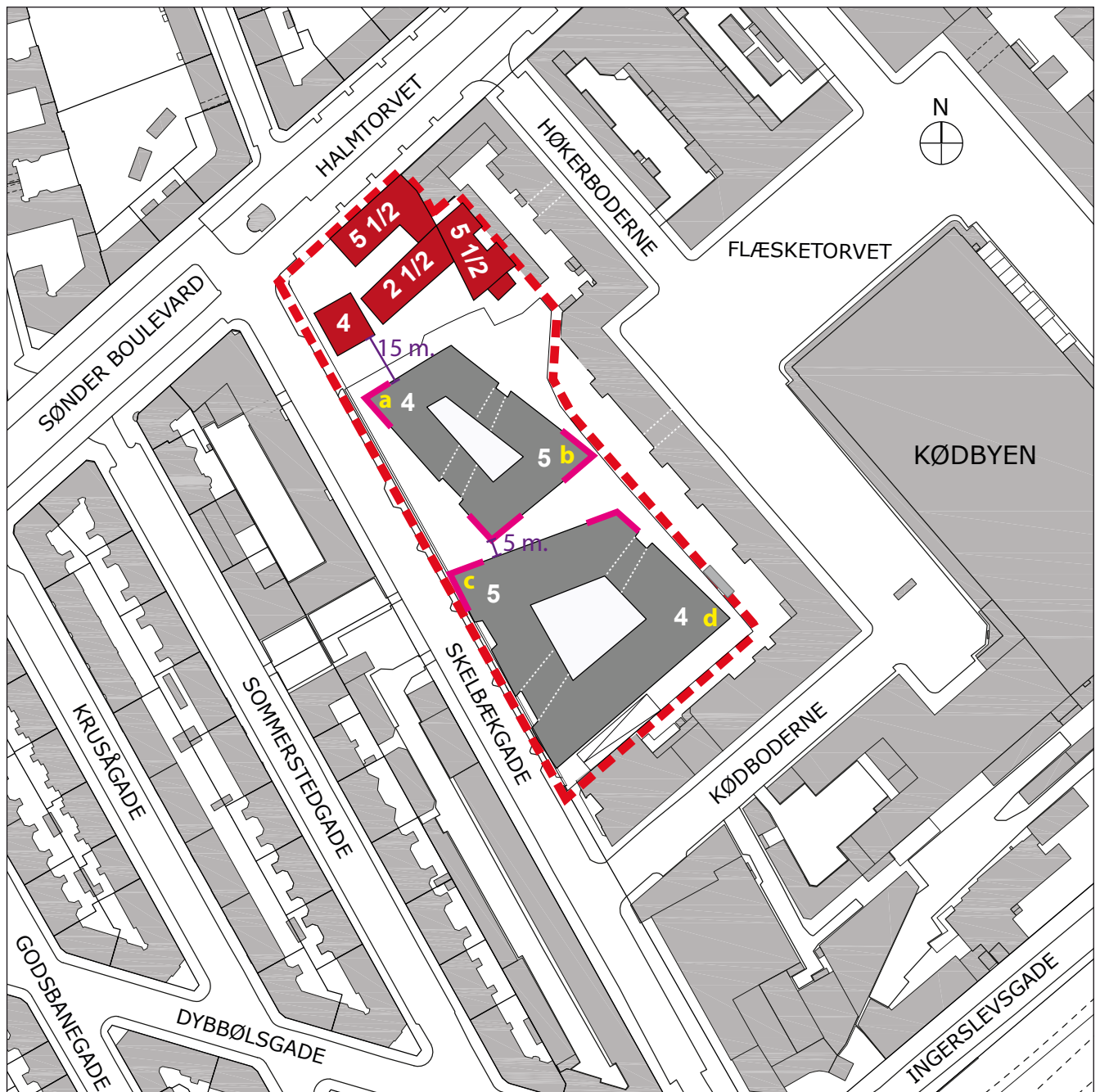


Skala 1:2000

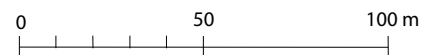


-  Lokalplanområde
-  Boliger
-  Serviceerhverv
-  Aktive stueetager
-  Udadvendte stueetager
-  Mulighed for boliger i øverste etager

# TEGNING NR. 3: BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

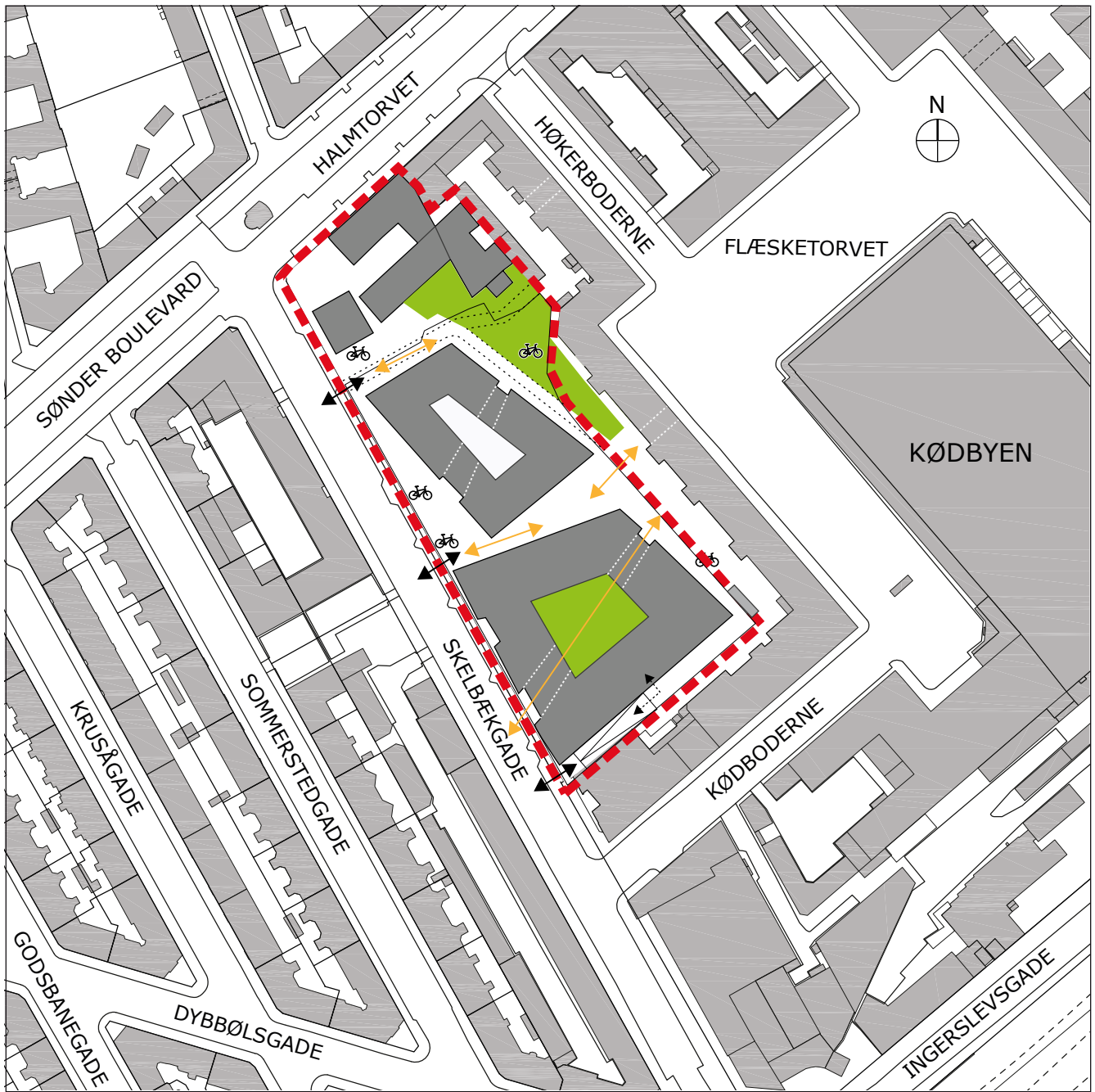


Skala 1:2000

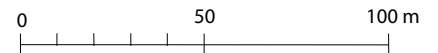





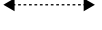





- Lokalplanområde
- Portgennemgang
- 5 Bevaringsværdig bebyggelse med etageantal/bebyggelsesplan
- 5 Ny bebyggelse med etageantal/principiel bebyggelsesplan
- a-d Angivelse af kote, jf. § 5 stk. 3
- xx m. Minimum afstand mellem bygninger/til skel
- Markante hjørner

# TEGNING NR. 4: BYRUM



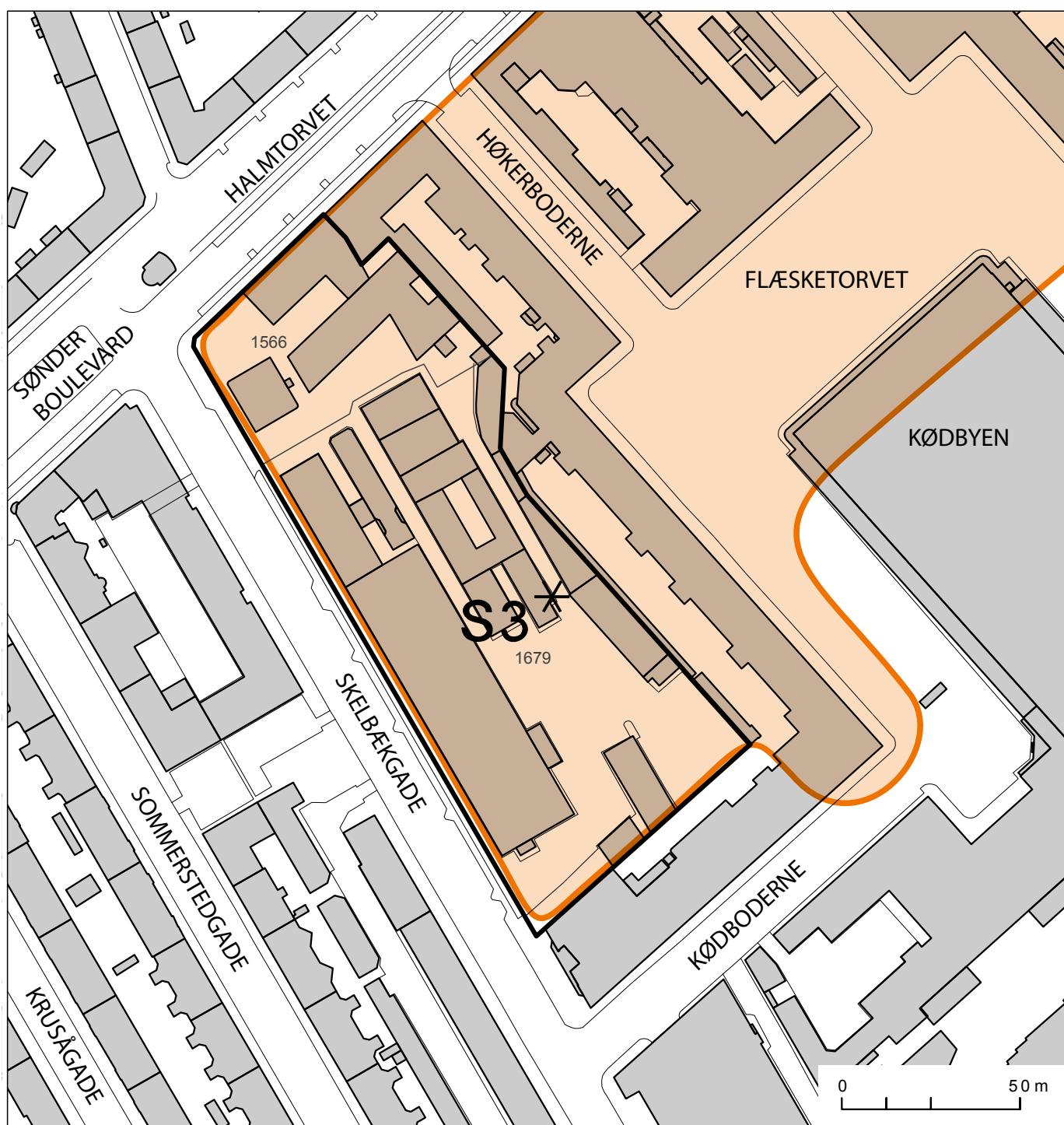
Skala 1:2000



-  Lokalplanområde
-  Portgennemgang
-  Vigtige bevægelseslinjer
-  Adgang til parkeringskælder
-  Overkørsel
-  Kørespor (brandredning)
-  Mulighed for cykelparkering
-  Rampe til parkeringskælder
-  Rekreative områder



# Forslag til kommuneplantillæg for Skelbækgade



## Tillæg til Københavns Kommuneplan 2009

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres C1-området afgrænset af Skelbækgade, Halmtorvet, Kødboderne og Høkerboderne til et S3\*-område, som vist på kortet, med følgende særlige bestemmelse:

S3\* - Skelbækgade: Den maksimale bebyggelsesprocent er 250, og indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger.

Lokalplanforslag "Skelbækgade"

Derudover udvides den eksisterende detailhandelsramme for bydelscenteret Kødbyen, som vist på kortet.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. Xxxxxx 2011

Center for Byudvikling  
2011

xxxxxxx

Københavns Kommune

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v. Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg. Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år. Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde. Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m. Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget. En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.









## Praktiske oplysninger

### ⇒ Høringsperiode



Københavns Borgerrepræsentation har den 10. marts 2011 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Skelbækgade" med kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale for Skelbækgade. Høringsperioden løber fra den 23. marts 2011 til den 23. maj 2011. Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene. Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### Orienteringsmøde og byvandring

Københavns Kommune inviterer til byvandring mandag den 9. maj 2011 kl. 18.15-19 (mødested: på hjørnet af Skelbækgade og Halmtorvet) med efterfølgende orienteringsmøde i DGI-byen, Tietgensgade 65, lokale 10, kl. 19-21.



### [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene og sende dit høringssvar.



### Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du også mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 23. maj 2011**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen