

# VIBORGGADE

## Forslag til lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 22. maj 2014 vedtaget forslag til lokalplan Viborggade med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

**Offentlig høringsperiode fra den 4. juni til den 1. september 2014**





# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget.....3

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker .....	5
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.....	6
Miljøforhold .....	7
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne ....	7
Bevaringsværdige bygninger .....	7
Skyggediagrammer .....	8

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....9

Kommuneplan 2011 .....	9
Lokalplaner i kvarteret.....	9
Miljø i byggeri og anlæg .....	10
Regnvand .....	10

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 11

Affald .....	11
Jord- og grundvandsforurening .....	11
Museumsloven .....	12
Rottesikring .....	12

## Lokalplan Viborggade ..... 13

§ 1. Formål.....	13
§ 2. Område .....	13
§ 3. Anvendelse.....	13
§ 4. Vej- og stiforhold.....	14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	16
§ 8. Forureningsgener .....	18
§ 9. Bæredygtighed .....	18
§ 10. Matrikulære forhold .....	18
§ 11. Retsvirkninger .....	18
§ 12. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 252 .....	18
Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning .....	19
Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan .....	20

## Tillæg til Kommuneplan 2011 ..... 21

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg ..... 22

Lokalplan.....	22
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	22
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	22
Kommuneplantillæg .....	22

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



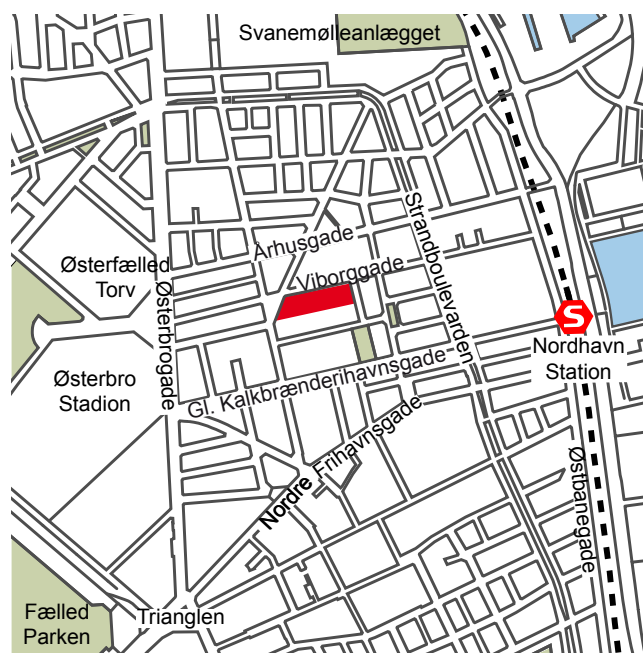
Lødfoto af området 2013

## Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af ejendommene på Viborggade 42-46 og 70 (matr. nr. 367, 132k og 2572 Udenbys Klædebo) ønsker at nedrive en del af de eksisterende én- og toetages bygninger og udvikle ejendommene med ca. 40 nye familieboliger. En del af de eksisterende erhverv opretholdes.

Den gældende lokalplan nr. 252 med tillæg 1 muliggør bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 110. Projektet kræver en ny lokalplan og et kommuneplantillæg, da fortætningen med boliger med en bebyggelsesprocent på i alt 170 ligger ud over de byggemuligheder, der ligger i den nuværende kommuneplanramme og den eksisterende lokalplan nr. 252 "Krausesvej".

Den nye lokalplan vil erstatte hele delområde V i den eksisterende lokalplan nr. 252, der ud over det aktuelle projekt mod Viborggade også omfatter ejendomme mod Skanderborggade og Løgstørgade/Bopa Plads. Disse naboejendomme, herunder den kommunale grund mod Bopa Plads, kan opretholdes med de eksisterende boligkarréer og erhverv. Ny bebyggelse på den kommunale grund mod pladsen forudsætter en særskilt planproces med en supplerende lokalplan.



Lokalplanområdet er angivet på kortet. Planområdet ligger i bydelen Østerbro.



## Lokalplanområdet og kvarteret

Kvarteret langs Viborggade fremstår overvejende med karréstrukturer, idet lokalplanområdet er karakteriseret ved bebyggelser med varierende højder og arkitektonisk fremtræden med erhverv og boliger. Bygningerne i lokalplanområdets centrale del, hvor det aktuelle boligprojekt er placeret, fremstår med mindre én- til tre-etagers bygninger samt en større erhvervsbygning i 5 etager. Erhvervsbygningen (pakhuset) markerer sig i lokalplanområdet med en markant industriel arkitektur.

Der er en klar grænse til de mod syd frit beliggende institutioner i grønne omgivelser.

Viborggade er karakteriseret ved randbebyggelser med variationer i højder. I gadens akse mod øst er der kig til Nordhavn. Bopa Plads afslutter Viborggade mod vest i et grønt byrum med cafémiljø mv.

### Kulturmiljø

Lokalplanområdets forskelligartede bebyggelser fortæller om stedets historie og sammensathed med en blanding af erhvervs- og boligbebyggelser, hvoraf de ældste bebyggelser stammer fra slutningen af 1800-tallet.

Viborggade 70 husede i 1897 "Trækompagniet", der opførte en fabriksbygning i 4 etager til finerskæveri. Den var i 1920 overtaget af "Københavns Smergelfabrik". På det tidspunkt var der opført en én-etages kontorbygning langs Viborggade, lagerbygning med gavl mod Viborggade ("pakhuset") med kedelhus og dampskorsten samt portnerbolig. Disse bygninger eksisterer på matriklen i dag og hovedparten af bygningerne vil blive bevaret med erhvervsfunktioner. Bygninger beliggende langs skellet til institutionsområdet er træskure samt en tidligere stald, som vil blive nedrevet i forbindelse med det nye byggeri.

På Viborggade 44 har der tidligere været en "Vaaningsbygning" (bolig), som også har været beværtningsvilla. Denne bygning brændte i 1985. I 1884 blev en staldbygning opført - den blev forhøjet i 1918 og omdannet til værkstedsbygning. En basarbygning blev opført i 1920. Disse bygninger skal nedrives i forbindelse med det nye byggeri. Ingen af bygningerne, der nedrives, er udpeget som bevaringsværdige.

Mod Løgstørggade har grundene siden 1880'erne været bebygget med mindre bygninger. En to-etages fabriksbygning har været listefabrik og herudover har der været malerværksted, slagterbutik og restauranter. I dag er der caféer og erhverv i bygningerne. Disse bygninger berøres ikke af det nye byggeri.

Beboelsesejendommene mod Skanderborggade og Viborggade er fra 1885 og 1906, og er oprindeligt lavet som 2-værelsens lejligheder med køkken.



Viborggade er karakteriseret ved randbebyggelser med varierende højder i op til 6 etager.



Den centralt beliggende erhvervsbygning ("Pakhuset") markerer sig i området.



Området syd for lokalplanområdet fremstår grønt med fritliggende institutioner mv.



Lokalplanområdet fremstår med varierende bebyggelser med erhverv og boliger.



## Byggeønsker

Forslaget til boligbebyggelse er indpasset i den eksisterende blandede bebyggelse, som består af boliger og erhverv. Boligbebyggelsen på knap 4.000 m<sup>2</sup> opføres med et fælles gårdareal og fælles tagterrasser.

Mindre én- og to-etagers bygninger og garager nedrives. Herudover bevares ca. 3.350 m<sup>2</sup> erhverv. Mod Viborggade etableres en ny randbebyggelse i form af et forhus, der forskydes en smule og udføres med en nedtrapning fra 6 til 5 etager med tilbagetrukne øverste etager. Mod syd etableres et gårdhus i 3 og 4 tager for derved at formidle overgangen til de mod syd beliggende institutionsbebyggelser.

Facaderne foreslås udført overvejende i tegl med klare referencer til den omgivende bykarré og den eksisterende erhvervsbebyggelse ("pakhuset"). Herudover foreslås bebyggelsen udført med partier af bronzefarvet aluminiumsmateriale. Intentionen er at opnå et samlet harmonisk udtryk samtidig med, at gårdhuset med en større andel af lette facadematerialer og enkelhed i detaljeringen understreger springet i skala og beliggenhed i forhold til forhuset.



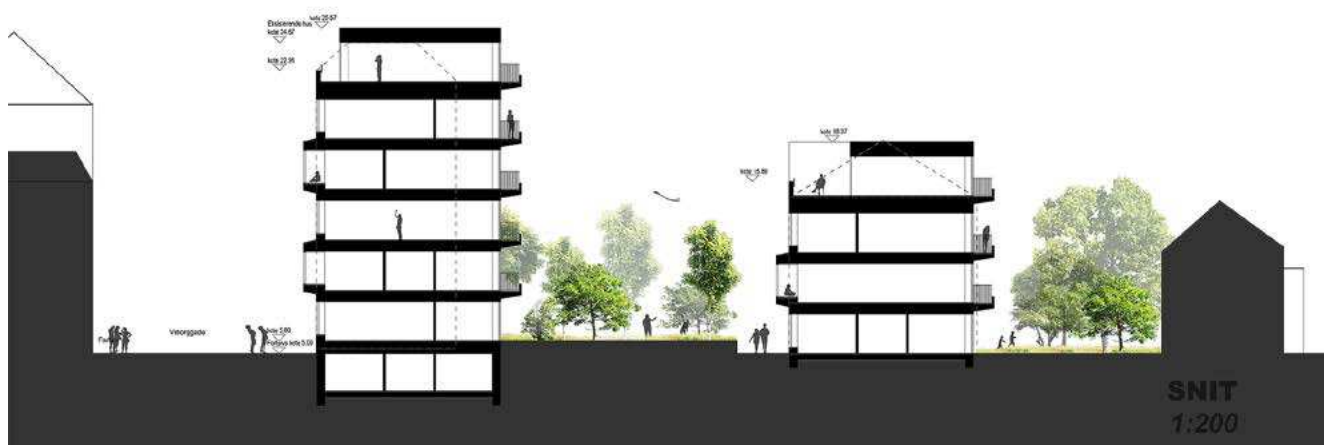
Illustration, der viser forslag til boligbebyggelse set fra Viborggade mod vest. Forhuset ligger forskudt og øverste etager er trukket tilbage i forhold til gadelinjen. (Arkitema)



Facadeillustration af forhuset mod Viborggade. Forhuset udføres i 5 og 6 etager. Gesimshøjder er tilpasset nabobygninger. (Arkitema)



Situationsplan, hvor den byggeretsgivende del af lokalplanområdet med det aktuelle projekt er indrammet. Boligbebyggelsen etableres med forhus og gårdhus. En del af taget foreslås udført med tagterrasser. (Arkitema)



Snit i bebyggelsen med forhuset i 6 etager med en tilbagetrukket øverste etage mod Viborggade og et gårdhus i 3 og 4 etager. (Arkitema)



Illustration, der viser gårdhuset i sammenhæng med gårdarealet set skråt fra oven. (Arkitema)

### Mobilitet

Bebyggelsen har en central placering i et byområde med god kollektiv infrastruktur herunder med en stationsnær placering ca. 600 m fra Nordhavn Station og kommende metro. Parkeringen er disponeret med vægt på, at cykelparkeringen sker i kælder med adgang fra rampe. Til boligerne etableres ca. 100 cykelparkeringspladser, heraf 5 pladser til ladcykler. Bilparkering etableres med 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal svarende til ca. 20 pladser. Eksisterende 8 pladser til erhvervet opretholdes. Bilparkeringen etableres på terræn bagved den eksisterende erhvervsbebyggelse, idet størstedelen af parkeringen overdækkes med et halvtag med sedum samt med klatrende vedbend på konstruktionerne.

### Byliv

I projektforslaget er der arbejdet med, hvordan bygningerne møder de omgivende arealer, herunder med direkte adgang fra stuelejlighederne til de fælles op-

holdsarealer og idéer om bearbejdning af bygningens kantzone med plinte eller beplantning for herved at sikre en sammenhæng mellem boligfunktionen og arealerne i nær tilknytning til huset.

### Bæredygtighed

Projektet tænkes udført med en diversitet af boligtyper, og med en høj grad af begrønning integreret på opholdsflader, f.eks. med taghaver kombineret med tagterrasser. Projektet vil som minimum opfylde krav til lavenergi 2015. Et lavt energibehov opnås primært gennem passive energieffektive virkemidler i form af en kompakt og tæt klimaskærm, velisolerede bygningsdele, tæthed i alle detaljer og udnyttelse af passiv solvarme. Belysning i opgange og udvendigt udføres med lavenergi lyskilder og styring efter behov. Ventilation udføres med behovsstyring og med et lavt elforbrug til driften.

### Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanen muliggør etablering af en ny boligbebyggelse langs Viborggade på ejendommene i lokalplanområdet centrale del. I sammenhæng hermed fastlægges eksisterende erhvervsbebyggelser, der bevares, som bebyggelsesplan og som del af en bevaringsværdig sammenhæng. Den samlede bebyggelsesprocent for den byggeretsgivende del af lokalplanen, inklusive de eksisterende erhvervsbygninger som bevares, fastlægges til maksimalt 170, der ligger noget lavere end kommuneplantillæggets maksimale ramme på 185. Dette sker for at sikre en hensigtsmæssig indpasning i området samt friarealer til boligerne.

Bestemmelser for ny anvendelse er fastlagt i overensstemmelse med anvendelsesrammen for boligområder i kommuneplanen. De eksisterende karréer langs de om-

givende veje er fastlagt som bebyggelsesplan. I lokalplanen er endvidere fastlagt, at ny bebyggelse på kommunens grund beliggende mod Løgstørgade/Bopa Plads kun må ske efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan af hensyn til, at eventuelle ønsker om ny bebyggelse mod pladsen har en væsentlig betydning for og skal vurderes i sammenhæng med stedets miljø og centrale placering i kvarteret.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for ny bebyggelse, der skal placeres indenfor tre byggefelt og fremstå primært i tegl og herudover med partier af andre og lettere materialer. Friarealet skal være 30 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet. Opholdsarealer skal etableres i form af et fælles gårdrum mv. og kan herudover placeres på fælles tagterrasser, der kan indgå i friarelberegningen. Ved indkørslen mod gaden skal bygningens hjørne have en særlig arkitektonisk markering.

Bilparkering skal være 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering kan placeres på terræn, i konstruktion eller andetsteds i kvarteret. Parkering på terræn mod sydskellet skal overdækkes med en grøn tagoverdækning mv. Normen er fastsat under hensyn til områdets stationsnære placering. Cykelparkering skal etableres med mindst 2,5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal samt 1 plads til pladskrævende cykler pr. 1000 m<sup>2</sup> boligetageareal.

Bebyggelsen skal opføres som lavenergibebyggelse, og skal forsynes med grønne tage under hensyn til etableringen af tagterrasser og taghaver.

### **Kommuneplantillæg**

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for området ændres fra B5\* til B6\*, således at den maksimale tilladte bebyggelsesprocent fastsættes til 185 og friarealprocenten for boliger til 30. De øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser (friarealprocent for erhverv, maksimal bygningshøjde, etc.) forbliver uændrede. Der muliggøres dermed en bygningsmæssig udnyttelse, der omfatter en randbebyggelse i overensstemmelse med karréstrukturen på de omgivende ejendomme og samtidig en udnyttelse af karréens betydelige dybde til en bagvedliggende bebyggelse, sådan som det også er tilfældet på omgivende ejendomme.

Den eksisterende særlige bestemmelse (stjernemarkering) om mulighed for erhverv på en del af ejendommen,

uagtet at rammen er boligformål, opretholdes uændret. Den særlige bestemmelse har følgende ordlyd: På ejendommen matr. nr. 2572 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan der indrettes liberale erhverv, undervisning samt håndværk.

## **Miljøforhold**

### **VVM**

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1654 af 27. december 2013).

### **MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

Kommunen vurderer, at planforslagene ikke medfører, at der skal udarbejdes en miljørapport efter lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre en boligbebyggelse på i alt ca. 4.000 m<sup>2</sup> etageareal. Bebyggelsen føjer sig med en randbebyggelse langs Viborggade til områdets eksisterende karréstrukturer, og det bagvedliggende gårdhus i 3-4 etager formidler overgangen til de mod syd fritliggende institutionsbebyggelser. Trafikken til bebyggelsen vil være af et mindre omfang, der kan håndteres på de eksisterende veje.

## **Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne**

Området ligger i en afstand af ca. 1 km fra kysten ved Nordhavn og dermed inden for den 3 km kystnære byzone. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

## **Bevaringsværdige bygninger**

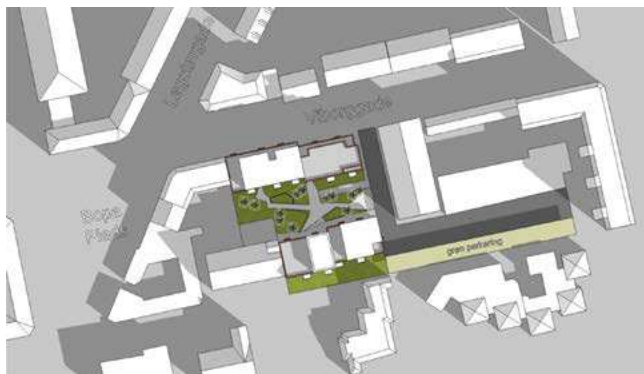
Bebyggelserne har bevaringsværdier fra 4 (middel) til 9 (lav). De mindre én- og to-etages bebyggelser centralt i området, som skal nedrives i forbindelse med boligprojektet, er fastlagt med en bevaringsværdi på 7 (lav) eller ingen bevaringsværdi.



## Skyggediagrammer

De overfor den nye bebyggelse beliggende bygninger på Viborggade vil ved et nybyggeri med randbebyggelse set i forhold til de nuværende forhold ved jævndøgn blive

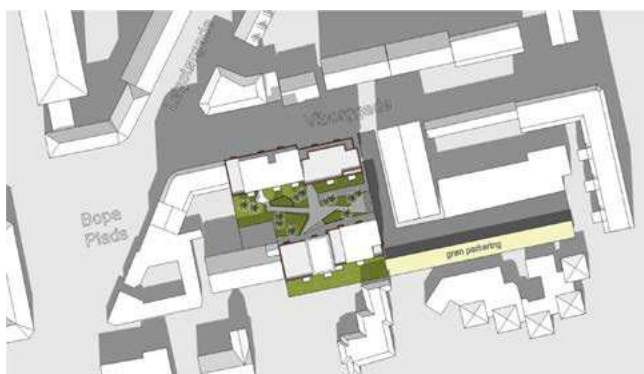
berørt af skygger på sydfacaden kl. 9 og kl. 12. De overfor beliggende bebyggelser vil ikke blive berørt af skygger ved sommarsolhverv.



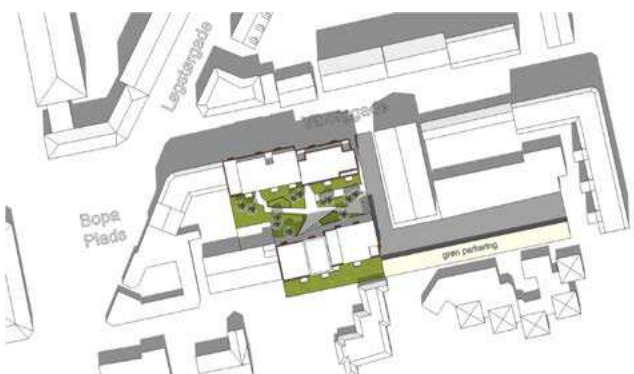
21. marts. Kl. 9:00



21. juni. Kl. 9:00



21. marts. Kl. 12:00



21. juni. Kl. 12:00



21. marts. Kl. 16:00



21. juni. Kl. 16:00



21. juni. Kl. 19:00



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2011

Området er i Kommuneplan 2011 fastlagt til boliger (B5\*) med en stjernebemærkning om, at der på ejendommen matr. nr. 2572 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan indrettes liberale erhverv, undervisning samt håndværk. Bebyggelsesprocenten må være maksimalt 150 og friarealprocenten skal være minimum 40. Forslag til ændrede kommuneplanrammer i form af et tillæg til Kommuneplan 2011 er beskrevet i afsnit herom side 7, og kommuneplantillægget kan ses side 21.

### Detailhandel

Området ligger udenfor de i kommuneplanen udpegede centerområder. Indenfor området kan der maksimalt være butikker på op til 200 m<sup>2</sup> pga. nærheden til de eksisterende centerområder.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor

man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet, med plads til aktiv udfoldelse.

### Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

### Trafikstøj

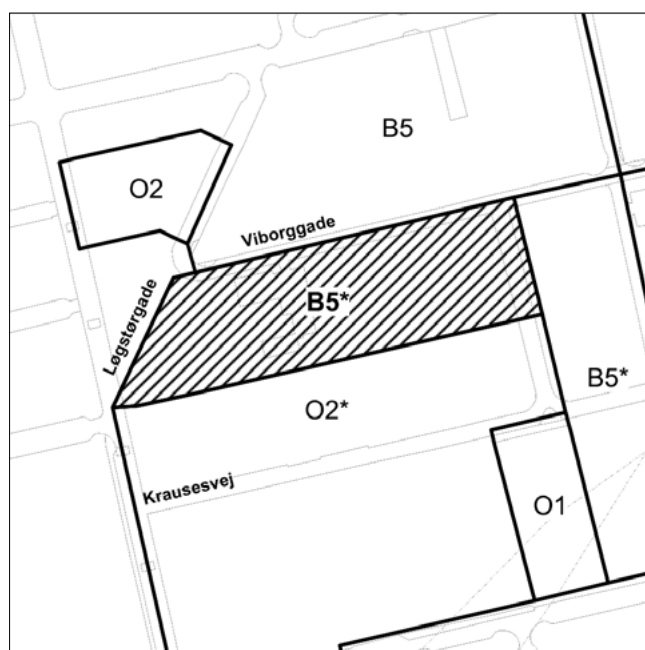
Trafikstøj vurderes ikke at være til væsentlig gene. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Bydelsplan

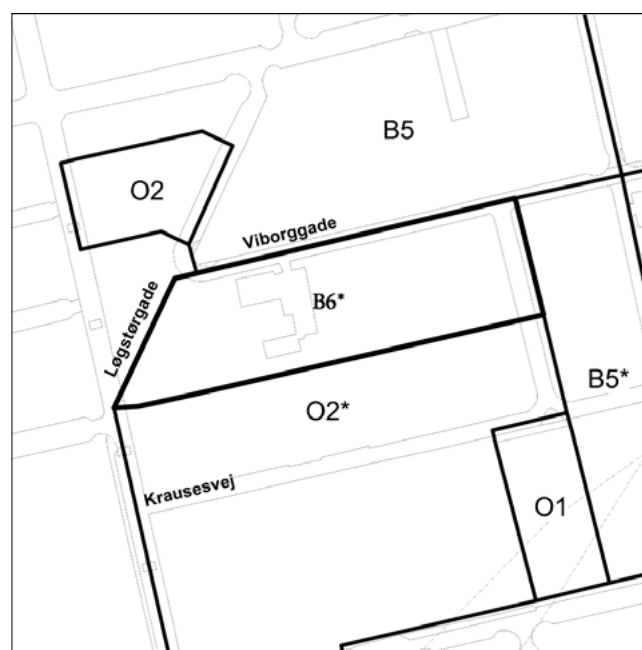
Østerbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet Østerbro Bydelsplan 2013, der også omfatter lokalplanområdet.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 252 "Krausesvej" med tillæg 1: Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen til boliger og offentlige formål, herunder styrke og komplementere områdets karakteristiske struktur som en grøn, villapræget enklave omkranset af etagebebyggelse. Lokalplanens delområde V, hvis afgrænsning svarer til det aktuelle lokalplanområde, er fastlagt til boliger i en punkthusstruktur med mulighed for publikumsorienterede funktioner mod Løgstørgade samt mulighed



Eksisterende rammer i Kommuneplan 2011.

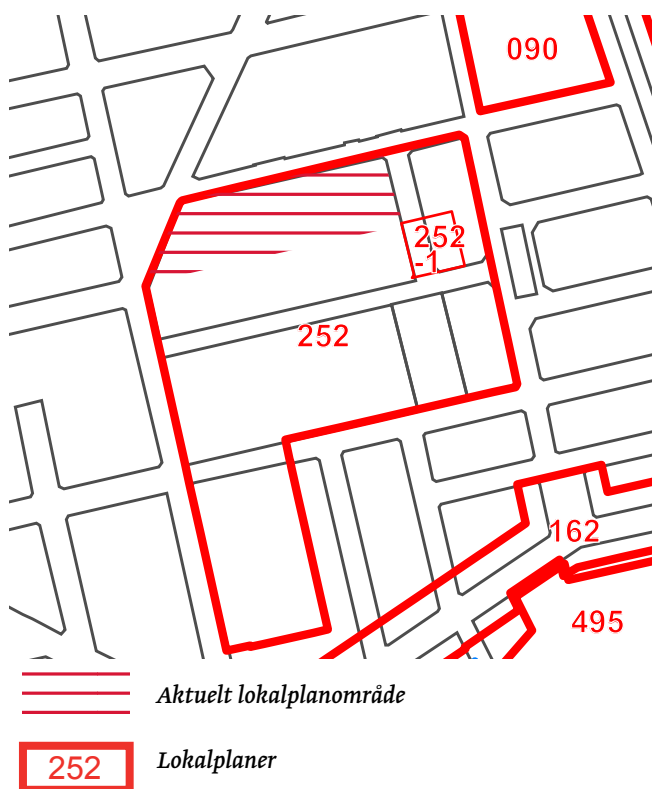


Forslag til ændrede kommuneplanrammer 2011.

for erhverv på matr. nr. 2572 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Et tillæg til lokalplanen fra 2003 muliggør indpasning af en institutionsbebyggelse på Skanderborggade i en helhed med den samlede karrébebyggelse.

Lokalplan nr. 90 "Hans Just": Formålet med lokalplanen er, at fastlægge anvendelsen til erhverv under hensyn til karréens placering i et boligområde.

Lokalplan nr. 162 "Nordre Frihavnsgade": Formålet med lokalplanen er at sikre anvendelsen af nederste etage mod strøggaden til publikumsorienterede serviceerhverv samt hindre at denne etage indrettes til liberale erhverv.



Kort med angivelse af lokalplaner i området.

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

## 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<sup>2</sup>, 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" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen. Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyld. Regnvand til toiletskyld kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Matrikel 2572 Udenbys Klædebo Kvarter: Ejendommen er kortlagt som jordforurenet på vidensniveau 1.

Der har tidligere ligget et autoærksted (1916-1935) og malerværksted på grunden. Disse aktiviteter kan have forårsaget forurening med olieprodukter, tjærestoffer, opløsningsmidler og tungmetaller. Københavns Smergelfabrik har desuden haft adresse på grunden. En smergelfabrik producerer slibematerialer og kan have forurenet med lim og opløsningsmidler.

I forbindelse med et gravearbejde i 1998 i den ene ende af en 8000 liters olietank stødte Geoteknisk Institut på olieforurenet jord. Ved en trykprøvning af tanken viste det sig at tanken var utæt. En jordprøve påviste indhold af totalkulbrinter på 500 mg/kg. Tanken blev tømt og afblændet, men den forurenede jord blev ikke fjernet. Der har tidligere (1952-1970) ligget en anden 8000 liters olietank på samme sted.

Kortlægningen betyder, at kommende boligbyggeri på denne ejendom skal have en tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven.

Matr. nr. 367 Udenbys Klædebo Kvarter: Ejendommen er ikke kortlagt som jordforurenet. Region Hovedstaden vurderede i 2013, at ejendommen ikke skulle kortlægges som jordforurenet.

Københavns Kommune har registreret, at der har været korkfabrik (1977) og kapselfabrik (1925-1935) på ejendommen. Desuden er der registreret følgende olietanke: 1970: installation af 2 stk. 500 liter olietanke i gården, hvoraf den ene er nedgravet.

1963: Installation af en 2000 liter olietank.

1955/56: Installation af et oliefyrians anlæg med lager-tank på 1200 liter med påfyldning fra gårdsplads.

Matr. nr. 132k Udenbys Klædebo Kvarter: Ejendommen er ikke kortlagt som jordforurenet og Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald har ikke registreret oplysninger om jordforurening på matriklen.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

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 Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum bør kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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



# Lokalplan Viborggade

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Løgstørgade, Viborggade, Skanderborggade og matrikelgrænser mod matr. nr. 132a, 1245, 1256, 4153 og 4785 Udenbys Klædebo Kvarter, København

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at opretholde området til boligformål med mulighed for indretning af serviceerhverv i dele af den eksisterende bebyggelse samt muliggøre opførelse af et nybyggeri i Viborggade med helårsboliger.

- Nybyggeri skal opføres i form af randbebyggelse samt et bagvedliggende gårdhus, der skal mæssigt formidler overgangen til de syd for beliggende institutioner.
- Nybyggeri skal fremstå med en høj arkitektonisk kvalitet, der indgår i en sammenhæng med de omgivende gadebebyggelser samt de bagvedliggende blandede bebyggelser.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede og trygge muligheder for adgang og ophold.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 132c, 132g, 132k, 367, 1691, 2572, 3781, 3787 og 3788 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter d. 01.05. 2014 udstykkedes i området

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse af lokalplanområdet

- a) Lokalplanområdet fastlægges til boliger. Der kan endvidere indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk, idet erhverv skal placeres som angivet i stk. 2.

Teknik- og Miljøudvalget kan herudover tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

- b) Boliger skal anvendes som helårsboliger.

## 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.

### Stk. 2 Placering af erhverv

- a) På ejendommen matr. nr. 2572 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan der foruden boliger indrettes liberale erhverv, undervisning samt håndværk.
- b) Mod Løgstørgade skal mindst 2/3 af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, cafeer og lignende, som udnytter beliggenheden ud til pladsen. Disse stueetager må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.
- c) I stueetagen langs de omgivende veje kan der placeres to enkeltstående butikker på op til 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Kommentar

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

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

## Kommentar

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

### Stk. 3. Boligstørrelser

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét.

Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m<sup>2</sup>.

#### Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

### Kommentar

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

#### Stk. 5. Forurenende virksomheder

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

## § 4. Vej- og stiforhold

### Stk. 1

- Det på tegning nr. 1 viste vejudlæg kan nedlægges.
- Vejadgang til boligbebyggelsen skal ske fra en placering som vist på tegning nr. 2.
- Rampe til kælder skal placeres som principielt angivet på tegning nr. 2

### Kommentar

Rampen til cykelkælder forventes etableret, så den kan afvikle trækkende cykler/ladcykler, barnevogne mm. på fornuftig og tilgængelig vis.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. For ejendommene matr. nr. 367, 132k og 2572

#### Udenbys Klædebo Kvarter, København, gælder:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 170 for ejendommene under ét.
- De på tegning nr. 2 med grå farve viste eksisterende bebyggelser fastlægges som bebyggelsesplan, og de med krydsskravering viste bebyggelser indgår tillige i bevaringsværdig sammenhæng. Bebyggelserne må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Jf. endvidere § 7 stk. 1 b) vedrørende friarealkrav.

### Kommentar

For bebyggelser, der er fastlagt som bebyggelsesplan, vil der ved brand eller lignende "force majeure"-situation kunne tillades, at der sker en genopbygning, når dette sker med samme placering og i princippet samme volumen som den eksisterende bebyggelse.

- Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 2 viste byggefelter A, B og C. Bebyggelse i byggefelt A og B skal placeres i den med blå streg viste facadelinje, jf. endvidere § 6 stk. 1 h) og i) vedrørende altaner og karnapper.

### Kommentar

Bebyggelsen inddeles i et forhus (byggefelt A og B) med en forskudt facade i den markerede facadelinje, og et gårdhus (byggefelt C) placeret bagved forhuset i relation til gårdarealet.

- Husdybden må ikke overstige 12 m eksklusive altaner og karnapper. Teknik- og Miljøforvaltningen kan kræve husdybden tilpasset husdybden på naboejendommene.
  - Indenfor byggefelt A gælder:  
Bebyggelse skal opføres i 4 til 6 etager og bygningshøjden må ikke overstige 21 m. Gesimshøjden må ikke overstige 19 m, og skal tilpasses naboejendommen.
  - Indenfor byggefelt B gælder:  
Bebyggelse skal opføres i 3 til 5 etager og bygningshøjden må ikke overstige 19 m. Gesimshøjden må ikke overstige 16 m og skal tilpasses naboejendommen.
  - Indenfor byggefelt C gælder:  
Bebyggelse skal opføres i 2 til 4 etager og bygningshøjden må ikke overstige 15 m.
  - Øverste etager skal udføres med tagopbygninger, der kan udformes som saddeltag, københavertag eller lignende, eller som penthouse med flade tage, hvor facaden skal være trukket tilbage med mindst 1,2 meter i hele facadelinjen mod Viborggade og rundt om bebyggelsens hjørne på en strækning af mindst 3 m.
  - Ud over de for byggefelterne A, B og C fastlagte maksimale bygningshøjder kan der ud over tagprofilen placeres værn til tagterrasser. Herudover kan der placeres enkelte tagmonterede rør samt nødvendige tekniske installationer, idet disse skal placeres i mindre og samlede enheder i maksimalt 1,5 meters højde, elevatoroverbygninger dog op til 2 meters højde, og med minimum 3 meters afstand til facaden.
- Stk. 2. For ejendommene matr. nr. 132g, 1691, 3781, 3787 og 3788 Udenbys Klædebo Kvarter, København, gælder:**
- Bebyggelsernes omfang fastlægges svarende til de i pkt. b) fastlagte bebyggelsesplaner.
  - De på tegning nr. 2 med grå farve viste eksisterende bebyggelser fastlægges som bebyggelsesplan. Bebyggelserne må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Jf. desuden § 7 stk. 1 b) vedrørende friarealkrav.



### Stk. 3. For ejendommen matr. nr. 132c Udenbys Klædebo Kvarter, København, gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- b) Væsentlig nybebyggelse må kun finde sted efter tilvejebringelse af en supplerende lokalplan. Bebyggelserne må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

### Stk. 4. For hele lokalplanområdet gælder

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk.erne 1-3, kan der opføres mindre udhuse, vindfang, cykelskure og lignende.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. For ny bebyggelse indenfor byggefelt A, B og C gælder særligt:

- a) Generelt udtryk:  
Bebyggelsens udformning, facadeinddeling, materialer og øvrige fremtræden skal have en arkitektonisk høj kvalitet, skabe en god helhed i gadebilledet og i forhold til de omkringliggende bebyggelser med boliger, erhverv og institutioner.
- b) Materialer:  
Facader skal fremstå med en detaljering af høj arkitektonisk kvalitet, og ved valg af materialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Farver skal tilpasses kvarterets karakteristiske farver, der overvejende fremstår med tegl i røde og gyldne nuancer samt lysere pudsede murflader. Endvidere gælder:
  - i. Forhusets (byggefelt A og B) facader skal udføres overvejende i tegl i form af blank mur eller med pudset overflade med reference til de omgivende gadebebyggelser. Facader mod Viborggade bortset fra evt. penthouseetage skal dog udføres helt i tegl. Facader kan herudover, såfremt det er arkitektonisk begrundet, fremstå med partier i andre og lettere materialer, såsom stål-, aluminiums-, glas-, træpartier eller lignende
  - ii. Gårdhusets (byggefelt C) facader skal udføres i tegl i form af blank mur eller med pudset overflade samt med partier af andre og lettere materialer, såsom stål-, aluminiums-, glas-, træpartier eller lignende, og således at gårdhuset i forhold til forhuset fremstår med såvel en samhörighed som en forenklet detaljering og større andel af lette materialer. Penthouseetager skal udføres med facader i lette materialer.
- c) Facadens øverste etage skal markeres med en facademæssig bearbejdning med tilbagetrækning af facaden, taghældning, materialeskift eller lignende, jf. desuden § 5 stk. 1 h) vedrørende tagopbygning.

- d) Facadens nederste etage skal mod Viborggade markeres med en særlig arkitektonisk bearbejdning, materialeskift eller lignende.
- e) Bebyggelsens hjørne mod Viborggade, som er markeret med rød streg på tegning nr. 2, skal i stueetagen udføres med en særlig arkitektonisk markering med vinduespartier i sammenhæng med lette facadepartier eller lignende, der føres rundt om hjørnet.
- f) Opgange skal have adgang til begge facader.
- g) Alle boliger skal forsynes med franske altaner, opholdsaltaner eller terrasser. Der må ikke udføres opholdsaltaner i nederste etage.
- h) Opholdsaltaner mod gaden skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der maksimalt har et fremspring på 0,3 m i forhold til facaden. Opholdsaltaner mod gården må maksimalt have et fremspring på 1,3 m i forhold til facaden. Franske altaner må maksimalt have et fremspring på 0,3 m i forhold til facaden.
- i) Facader, dog ikke nederste etage, kan, såfremt det er arkitektonisk begrundet i forhold til den samlede facadedisponering, forsynes med karnapper med et fremspring på maksimalt 0,6 m i forhold til facaden.
- j) Vindues- og dørpartier skal udføres med en spinkel detaljering i træ eller metal med eller uden en mallerbehandlet overflade, der harmonerer med bygnings facader i øvrigt.

### Stk. 2. For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske særpræg, herunder med hensyn til materialer og karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik.
- b) Udskiftning af tagbeklædning skal udføres med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og med oprindelige materialer samt med udformning og type, der er tilpasset bygningens arkitektoniske udtryk.
- c) Udskiftning af vindues- og dørpartier skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering.
- d) I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I er-

hvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

- e) Kviste:  
Beboelse, der indrettes i tagetagen i eksisterende bebyggelse, skal forsynes med kviste eller lignende opbygninger, som er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.
- f) Altaner:  
I eksisterende bebyggelse kan der mod gårdsiden etableres opholdsaltaner, der er tilpasset facadens arkitektoniske særpræg og sammenhængen med naboejendommene. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade etablering af opholdsaltaner mod gaden, hvis der er en helhedsløsning for facaden, hvor arkitektur, placering, udformning og sammenhængen med naboejendommene indgår.
- g) Inddækninger og tagnedløb skal udføres i metal.
- h) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lignende.
- i) Facader og tagflader skal udføres, så der ikke er generende refleksioner for omgivelserne.
- j) Antenneanlæg:  
Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.
- k) Udformning af bæredygtige elementer:  
Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.  
Flade tage skal begrønnes under hensyn til øvrige installationer på taget samt etablering af tagterrasser og taghaver.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres

solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen

- l) Facadeudstyr, herunder skiltning:  
Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysavisser eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen.

- m) Tekniske anlæg:  
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.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friarealer

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre mindst 30 pct. af etagearealet til boliger og mindst 10 pct. af etagearealet til erhverv. Friarealet til børneinstitutioner skal være af samme størrelsesorden som institutionernes etageareal.
- b) Friarealets størrelse kan fraviges i forbindelse med indretning af beboelse og erhverv i eksisterende bebyggelse, der er fastlagt som bebyggelsesplan, jf. § 5 stk. 1 b) og stk. 2 b)
- c) Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Fælles opholdsarealer på tagterrasser kan indgå i friarealberegningen.
- d) Der skal indrettes grønne opholdsarealer som angivet på tegning nr. 2. Opholdsarealerne skal fremstå



med en grøn karakter præget af græsflader, træer, buskbeplantninger mv. og indrettes med sidde-muligheder, interne stier, lege- og opholdsområde, belysning mv., sådan at indretningen understøtter varierede aktiviteter og opholdsmuligheder.

- e) Der skal etableres opholdsarealer/terrasser med en privat karakter ud for forhusets (byggefelt A og B) stueetage mod gårdarealet.

## Kommentar

Opholdsarealer/terrasser med en privat karakter ud for forhusets stueetage mod gårdarealet skal sikre, at lejlighederne her kan have en direkte udgang til det fælles gårdareal, og samtidig have en kantzone med en privat karakter, hvor der er en samhørighed og visuel forbindelse med det fælles gårdareal.

- f) Tagterrasser, der er indrettet som fælles opholdsarealer for bebyggelsens brugere, skal udformes med karakter af taghaver med beplantning, inventar mv. Taghaverne skal fremstå med en grøn karakter med beplantning af varieret højde og plantevalg, som skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår. Indretningen skal så vidt muligt ske efter bæredygtige principper.

### Stk. 2. Hegning

Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Der kan etableres afgrænsende beplantning eller beplantet hegn (levende hegn eller fast hegn med begrønning, ikke plankeværker) på maksimalt 1,5 m mod private opholdsarealer/terrasser for bebyggelsen. Der kan efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse etableres hegning omkring legearealer tilknyttet institutioner, såfremt der er adgang til legearealerne udenfor institutionens åbningstid.

### Stk. 4. Parkering

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> til butiksmål. Parkering kan etableres på terræn med en placering, som angivet på tegning nr. 2 eller i konstruktion i form af underjordisk anlæg. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.
- b) Parkeringspladserne mod sydskellet til matr. nr. 4153 Udenbys Klædebo Kvarter, skal udføres med en overdækning, der har i en højde på maksimalt 3 m i forhold til eksisterende terræn, mod matrikel nr. 4153 Udenbys Klædebo Kvarter dog maksimalt i en højde som den eksisterende bagmur. Uanset førnævnte kan der etableres en parkeringsplads uden overdækning

til en stor handicapbil med lift. Tagbeklædningen på overdækningen skal etableres som grønt tag f.eks. med sedum/mos. Overdækningens konstruktioner skal herudover fremstå grønne med klatreplanter eller lignende.

### Stk. 5. Cykelparkering

- a) Der skal etableres cykelparkering minimum i en størrelsesorden som angivet i det følgende:  
Boliger: 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup>  
Ungdomsboliger: 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>  
Arbejdspladser generelt: 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup>  
Butikker: 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup>  
Pladskrævende cykler: 1 plads pr. 1000 m<sup>2</sup> bolig og butik.
- b) Mindst 50 pct. af cykelparkeringen skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

### Stk. 6. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### Stk. 7. Nyplantning af træer

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 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.

## Kommentar

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 bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

### Stk. 9. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 10. Belysning

Udendørs belysning af bebyggelse og udearealer skal fremstå afdæmpet og afskærmet således, at den ikke virker generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området

## Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. 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.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. 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.

## § 8. Forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5. stk. 1

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5 stk. 1, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Stk. 3.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 Lden dB (A). Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

## Kommentar

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

## § 9. Bæredygtighed

### Energiklasse

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

## Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

## § 10. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (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. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 252

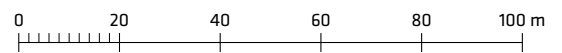
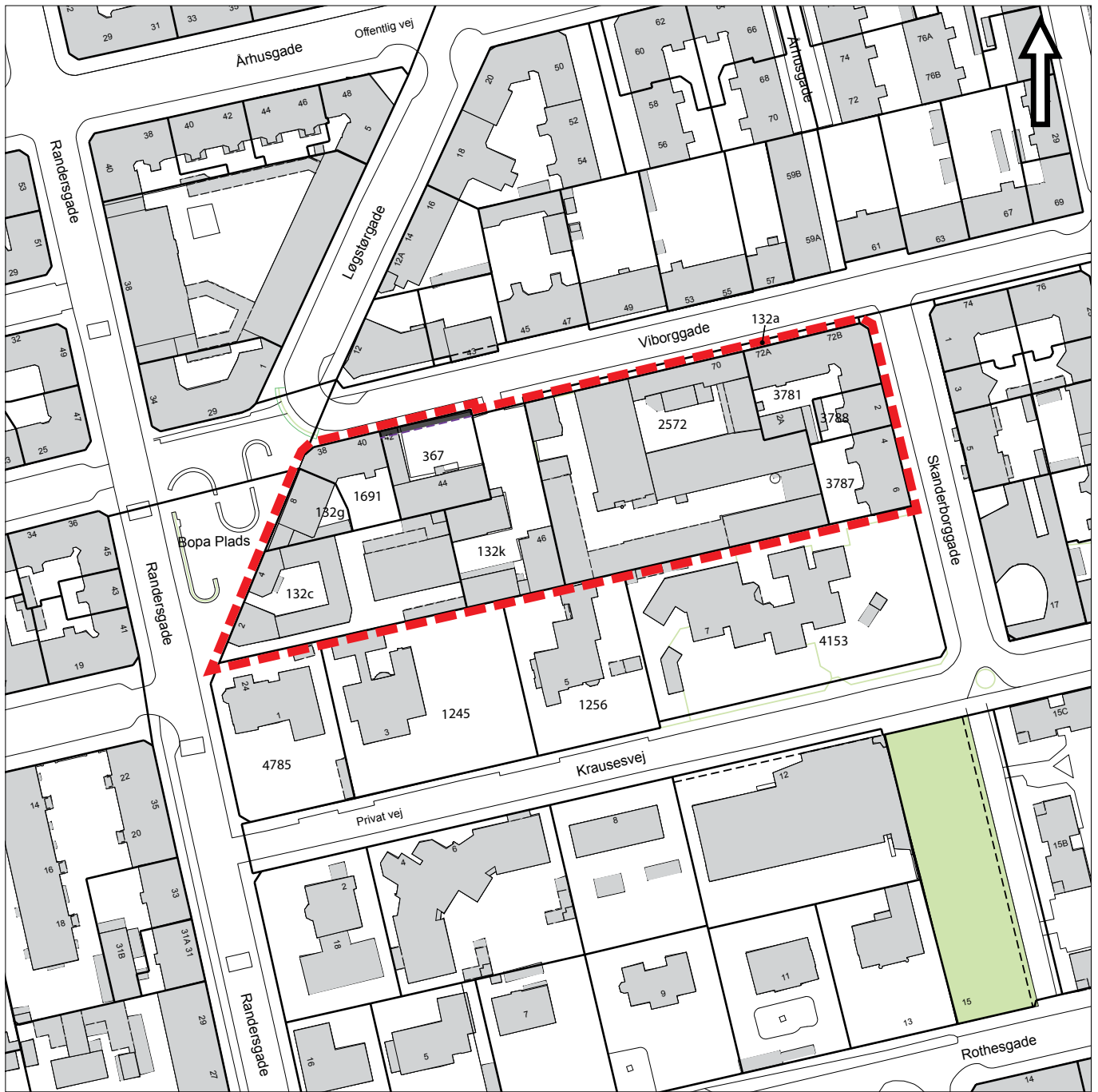
Lokalplan nr. 252 "Krausesvej" ophæves for så vidt angår underområde V.




## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

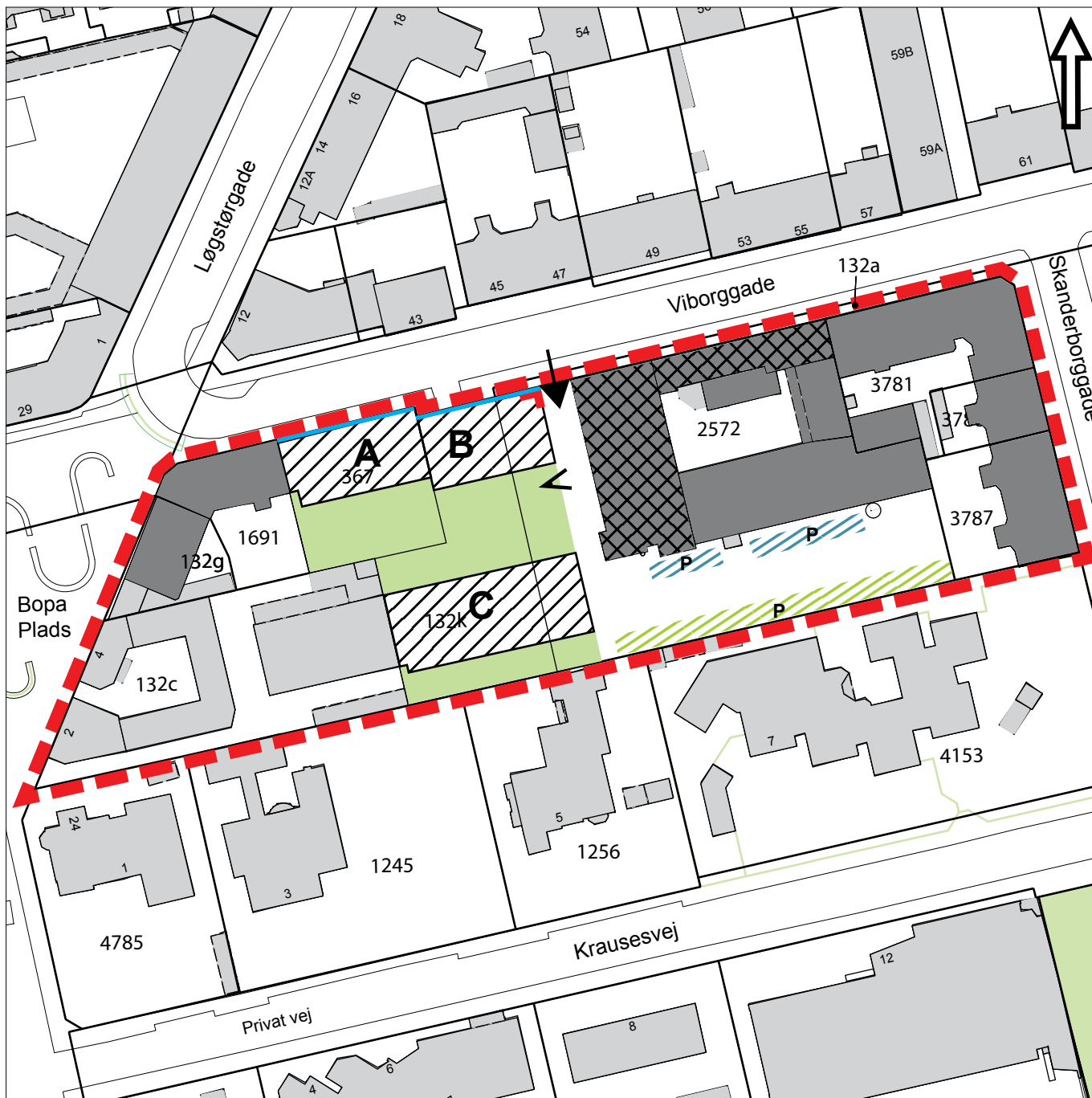







# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning


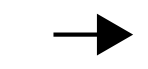


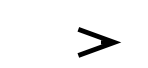



-  Grænse for lokalplanområde
-  Vejudvidelseslinje
-  Vejudlæg der kan nedlægges

## Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan

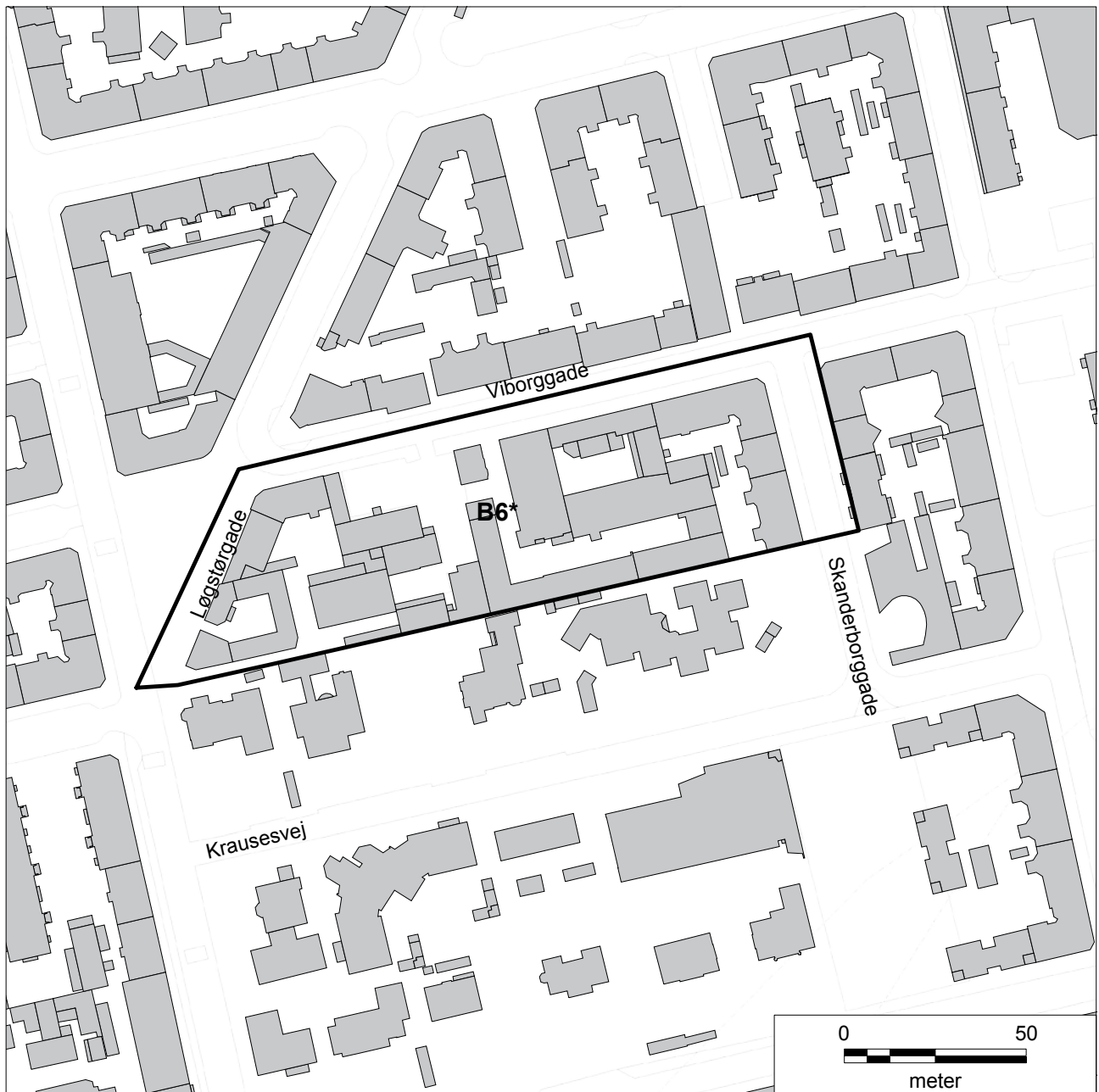


-  Grænse for lokalplanområde
-  Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng og fastlægges som bebyggelsesplan
-  Eksisterende bebyggelse, der fastlægges som bebyggelsesplan
-  Byggefelter
-  Grønne opholdsarealer

-  Facadelinje
-  Adgang til bebyggelsen
-  Mulighed for parkering på terræn
-  Mulighed for parkering på terræn med grøn overdækning
-  Principiel placering af rampe til cykelkælder
-  Særlig markering af hjørne



## Tillæg til Kommuneplan 2011



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) ændres rammer for lokalplanlægning for ramme id. 306 i bydelen Østerbro for så vidt angår bestemmelser om bebyggelses- og friarealprocent. Rammeområdet fastlægges til boligformål med områdebetegnelse B6\*.

Den gældende særlige bestemmelse i Kommuneplan 2011 opretholdes med følgende ordlyd: På ejendommen matr. nr. 2572 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan der indrettes liberale erhverv, undervisning samt håndværk.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den XX.XXXXX 2014  
Center for Byudvikling

# 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 indsigts og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i

strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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 22. maj 2014 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Viborggade med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 4. juni til den 1. september 2014

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.  
Alle skriftlige høringssvar om forslagene vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde mandag d. 18. august 2014 om planforslagene.

Mødet starter kl. 19 på stedet ved Viborggade 46 med en besigtigelse, hvorfra vi går til Krudttønden, Serridslevvej 2, hvor mødet fortsætter ca. kl. 19.45. Mødet slutter kl. 21.

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

På hjemmesiden kan du se og downloade planforslagene

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@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 1. september 2014**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen