

# Øster Farimagsgades Skole

## Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den 1. december 2011 vedtaget forslag til lokalplan "Øster Farimagsgades Skole"  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høring fra 14. december 2011 til 14. februar 2012



# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Lokalplanens baggrund og formål..... | 3 |
| Lokalplanområdet .....               | 4 |
| Kvarteret .....                      | 5 |
| Trafik .....                         | 5 |
| Byggeønsker .....                    | 7 |
| Lokalplanens indhold.....            | 7 |

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

|                        |    |
|------------------------|----|
| Miljøforhold .....     | 10 |
| Kystnærhedszone .....  | 10 |
| Skyggediagrammer ..... | 11 |

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Kommuneplan 2009 .....              | 12 |
| Forslag til kommuneplan 2011.....   | 12 |
| Varmeplanlægning .....              | 12 |
| Bydelsplan .....                    | 12 |
| Lokalplaner i kvarteret.....        | 12 |
| Miljø i byggeri og anlæg .....      | 12 |
| Regnvand .....                      | 13 |
| Affald .....                        | 13 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 13 |
| Museumsloven .....                  | 13 |

## Lokalplanforslaget

|   |    |
|---|----|
| § 1 Formål .....                                | 14 |
| § 2 Område.....                                 | 14 |
| § 3 Anvendelse .....                            | 14 |
| § 4 Vej-, sti- og pladsforhold .....            | 14 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering .....      | 15 |
| § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden .....          | 15 |
| § 7 Ubebyggede arealer og parkering .....       | 17 |
| § 8 Ledningsforhold og tekniske anlæg .....     | 18 |
| § 9 Foranstaltninger mod forureningsgener ..... | 18 |
| § 10 Lavenergi .....                            | 19 |
| § 11 Retsvirkninger .....                       | 19 |
| Kommentarer af generel karakter .....           | 19 |

|                    |    |
|--------------------|----|
| Tegning nr. 1..... | 20 |
|--------------------|----|

|                     |    |
|---------------------|----|
| Tegning nr. 2 ..... | 21 |
|---------------------|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Hvad er en lokalplan..... | 22 |
|---------------------------|----|

## Praktiske oplysninger på bagsiden

**SAMMEN  
OM BYEN**



Lokalplanområdet ligger i Indre By, i voldkvarteret mellem Østre Anlæg og Sortedams Sø. Området rummer to af Københavns Kommunes ejendomme med kommuneskole og børneinstitutioner, samt en folkekirke med tilhørende præstebolig.

## Redegørelse for lokalplanen

### Lokalplanens baggrund og formål

Øster Farimagsgades Skole skal udvides fra 2 til 3 spor, og der skal etableres skolefritidsordning (KKFO) på skolen. Lokalplanen muliggør opførelse af en ny skolebebyggelse og etablering af alsidige og attraktive friarealer efter nedrivning af bebyggelse i skolegården. Lokalplanen skal medvirke til at styrke rammerne for børn og unge i nærmiljøet ved at muliggøre udbygning af skolen og etablere nye tidssvarende udearealer for skoleeleverne. Lokalplanen skal desuden sikre områdets bevaringsværdige bygninger, samt at nyt byggeri i samspil med eksisterende bebyggelse danner en bebyggelsesmæssig helhed af høj arkitektonisk kvalitet.

Borgerrepræsentationen besluttede i september 2009 at den kommunalt ejede Øster Farimagsgades Skole skal udvides fra 2 til 3 spor samt 100 nye KKFO. I forbindelse med Budget 2011 vedtog Borgerrepræsentationen at udvide skolen til 4 spor med 200 KKFO, en samlet udvidelse med 2 spor svarende til ca. 500 elever. Beslutningen forudsatte erhvervelse af Østre Borgerdydskole, hvilket siden har vist sig ikke at være muligt. Derfor udvides skolen nu med 1 spor samt 100 KKFO på skolens ejendom.

Lokalplanen, der er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt til udvidelse af skolen, skal vedtages af Borgerrepræsentationen, før projektet kan realiseres.

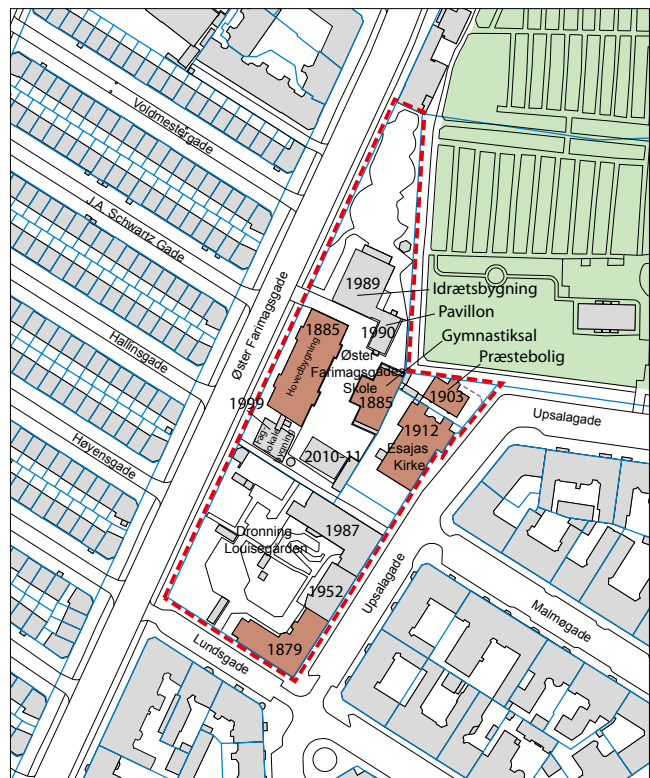


Lokalplanområdet ligger i Indre By, i voldkvarteret mellem Østre Anlæg og Sortedams Sø. Området rummer to af Københavns Kommunes ejendomme med kommuneskole og børneinstitutioner, samt en folkekirke med tilhørende præstebolig.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By og er afgrænset af Øster Farimagsgade, Lundsgade, Upsalagade og Holmens Kirkegård. Området rummer kommuneskolen Øster Farimagsgades Skole og Københavns Kommunes ejendom med børneinstitutioner på Dronning Louisegården, samt Esajas Kirke og en villaejendom med præstebolig. Lokalplanområdet udgør en enklave af blandede, fritliggende institutionsbebyggelser i en åben struktur med et karakteristisk grønt indslag af store træer, især mod Øster Farimagsgade. På Dronning Louisegårdens ejendom er bebyggelsen en halv karrébebyggelse mod Lundsgade, Upsalagade og den nedlagte del af Malmøgade, mens karreens gårdfacader er synlige fra Øster Farimagsgade. Fra Øster Farimagsgade går en offentlig stiforbindelse tværs gennem lokalplanområdet til en plads foran Esajas Kirke mod Upsalagade, i Malmøgades forlængelse.

Øster Farimagsgades Skole er kommuneskole for ca. 580 elever, idet skolen nu er udvidet med en del af det 3. spor. Den oprindelige del af skolekomplekset består af hovedbygningen i 3½ etage mod Øster Farimagsgade og den bagved liggende gymnastiksalsbygning i 1 etage, opført i 1885, tegnet af arkitekt Hans J. Holm. Bebyggelsen er opført i røde teglsten og med naturskifertag. Hovedbygningen er symmetrisk opbygget med let fremskudte facadepartier. Den historicistisk inspirerede facade har



--- Grænse for lokalplanområde  
 ■ Bevaringsværdig bebyggelse i hft. "Bydelsatlas Indre By og Christianshavn"  
 1885 Opførelsesår

fine murstensdetaljer, vinduesindfatninger, mosaikudsmykning og vandrette bånd, der markerer hver etage. Hovedbygningen og gymnastiksalsbygningen er i "Bydelsatlas Indre By og Christianshavn" registreret med høj bevaringsværdi, henholdsvis kategori 2 og 3 på en skala fra 1-9, hvor 1 er højeste.

Mod syd er Hovedbygningen tilføjet en let tilbagetrukket, mindre 3-etagers faglokalebygning i røde teglsten, opført i 1999, tegnet af Københavns Kommune. Et tilbagetrukket indgangsparti i glas og stål forbinder de to bygninger og rummer gange og elevator.

Nord for hovedbygningen er en 1-etages idrætsbygning sammenbygget med en mindre 1-etages pavillonbygning for indskolingsklasserne og med omkædningsrum i kælderen, opført i 1989 og 1990. Bygningerne fremstår med røde skærmtegl og sorte metaltage. I 2010 og 11 er der i skolegården etableret en midlertidig 2-etages pavillonbebyggelse med klasselokaler således, at skolen kan rumme de nye klasser i det 3. spor, indtil skoleudbygningsprojektet er færdigt.

Den nordlige del af skolens friarealer er en offentlig tilgængelig legeplads. Mod gaden står en række værdifulde platantræer, der visuelt indgår i den sammenhængende række af træer mod Øster Farimagsgade.

Dronning Louisegården rummer ni børneinstitutioner fra vuggestue til fritidshjem, inklusive opsamlingssted



*Skolens hovedbygning og faglokalebygning ligger ud til Øster Farimagsgade. Esajas Kirke ses i baggrunden.*

for en udflytterbørnehave, med i alt ca. 600 børn. Den ældste del af bebyggelsen ligger mod hjørnet Lundsgade/ Upsalagade og blev i 1879 opført som Dronning Louises Børnehospital, tegnet af arkitekt Ludvig Fenger. Bygningen er i 2 og 3 etager, fremstår i røde teglsten og med skifertag og har mange fine murstensdetaljer, vinduesindfatninger, vandrette bånd, der markerer etagerne, samt kvistmotiv. Bygningen er registreret med høj bevarelsesværdi, kategori 2.

I 1952 og 1984 har Københavns Kommune tegnet og opført en udvidelse af institutionsbebyggelsen langs Upsalagade og den offentlige sti og kirkepladsen, hvor Malmøgade indtil 1987 fortsatte ud til Øster Farimagsgade. Bebyggelsen er i 2 og 3 etager og fremstår med et postmoderne udtryk med sparsom detaljering, i lys grå filtset mur, tilbagetrukket tagetage med sort tagpap. Friarealet er indrettet med legepladser, boldbur, beplantning og store, værdifulde træer, hvoraf flere står med trækroerne delvis ud i gadebilledet mod Øster Farimagsgade. Boldburet, der er placeret ud mod den offentlige sti er

offentlig tilgængelig. Ejendommen er mod de omgivende veje afgrænset af en 2 m høj rødstensmur.

Esajas Kirke og den bagved liggende villabebyggelse med præstebolig er fra 1903-12 og tegnet af arkitekt Thorvald Jørgensen. Kirken og villaen er opført i røde teglsten med sortglaserede tegl på tage og kirkens tre tårne, og med sokkel, bånd og indfatninger i granit. En stor bred trappe fører fra kirkepladsen til kirkens højt hævede indgangsparti. Kirken er en tung, monumental bygning, der sammen med villaen fremstår i nationalromantisk stil. Kirken og præsteboligen er registreret med høj bevarelsesværdi, henholdsvis kategori 1 og 2.

Esajas Kirke er beskyttet af lov om Folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde, der har til formål at sikre, at der ikke sker forringelse af de kulturværdier, der er knyttet til kirkebygninger og kirkegårde.



*Dronning Louisegården set fra Lundsgade.*



*Dronning Louisegården og Esajas Kirke set fra Upsalagade.*



*Øster Farimagsgade er en aktiv bydelsgade med mange butikker og caféer. De store træer langs vejen er et værdifuldt grønt træk i området.*

## Kvarteret

Rundt om lokalplanområdet ligger et fuldt udbygget og velstruktureret kvarter med tætte, høje boligkarreer, en lavere rækkehusbebyggelse og store grønne arealer. Øster Farimagsgade er kvarterets hovedgade. Her er et aktivt byliv med mange trafikanter og et stort udbud af butikker, restauranter mv. Kvarteret har en grøn karakter med mange store, værdifulde træer i gaderummene – især i Øster Farimagsgade, hvor der er rækker af store træer på skiftevis den ene og den anden side af gaden. Langt den overvejende del af kvarterets bebyggelse er registreret med høj bevaringsværdi.

Nord samt syd og øst for lokalplanområdet ligger 5-6 etagers boligkarreer iblandet institutioner, hovedsageligt opført i 1880-1900. Der findes mange relativt store boliger især mod syd og øst.

Mod vest ligger Kartoffelrækkerne, en byggeforeningsbebyggelse opført i 1870'erne og 80'erne af Arbejdernes Boligforening – oprettet af arbejdere fra Burmeister & Wain. Bebyggelsen består af næsten 500 rækkehuse i 2½ etage, placeret langs 11 gader mellem Øster Farimagsgade og Øster Søgade. Mod Øster Farimagsgade er stueetagen i en del af ejendommene indrettet med butikker. Det er i dag et attraktivt boligområde for den kreative og intellektuelle del af middelklassen, og bebyggelsen fremstår velholdt. De små og tæt beplantede forhaver fremstår sammen med områdets delvis lukkede veje med et lyst og grønt præg, og der er en hyggelig atmosfære, hvor beboerne opholder sig både i forhaverne og på dele af vejarealerne.

Mod nordøst ligger Holmens Kirkegård, som i dag er Københavns ældste kirkegård i brug. Den blev etableret i 1666 som fattigkirkegård for ubemidlede matroser og deres familier, men den må nu også benyttes af andre end søens folk. Kirkegården er et stramt opbygget anlæg med en central allé og mange store, karaktergivende træer. Det udgør et stort, rekreativt område med et lyst, grønt og fredfyldt præg.

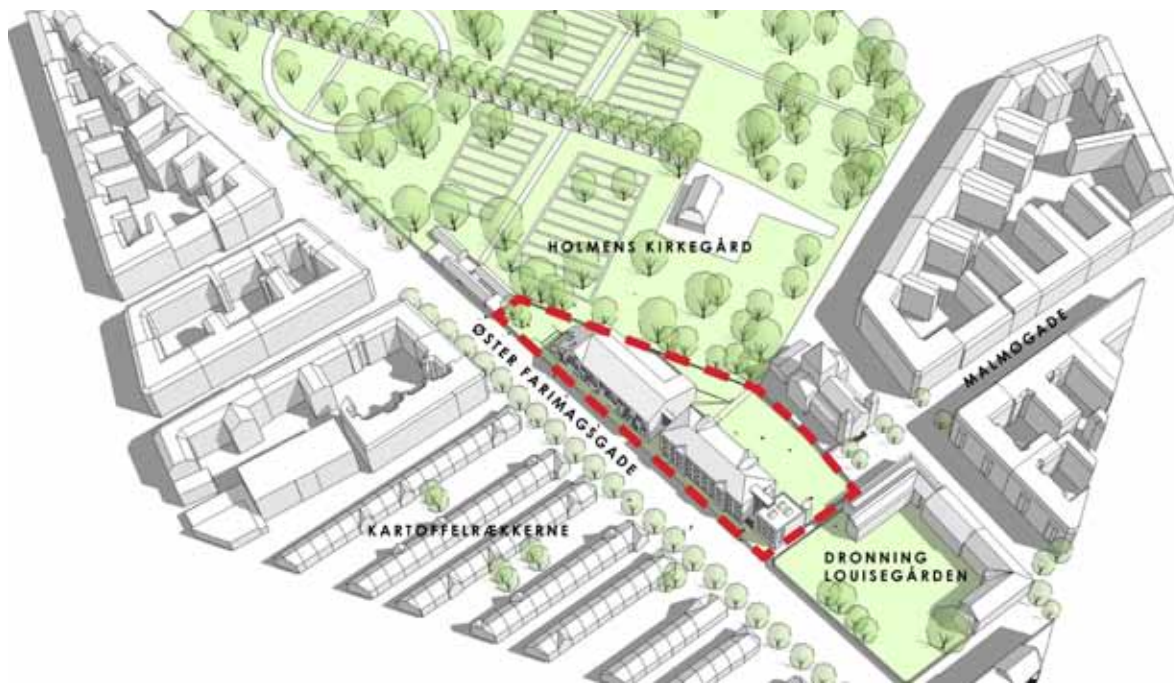
## Trafik

Omkring lokalplanområdet findes gaderne Øster Farimagsgade, Lundsgade og Upsalagade. Øster Farimagsgade er en bydelsgade og Lundsgade og Upsalagade er begge lokalgader. På Øster Farimagsgade, sydvest for Lille Triangel, blev der i 2009 talt en årsdøgntrafik (ÅDT) på 7.500 køretøjer, samt 6.300 cykler og knallerter. I forbindelse med projekt "Sikker skolevej" er der på Øster Farimagsgade foretaget en hastighedsmåling, der viser en gennemsnitlig hastighed på under 50 km/t ud for skolen.

Lokalplanområdet ligger ca. 600 m fra Østerport station og ca. 750 m fra den kommende metrostation ved Triangel. Der kører A-busser på to af de større nærliggende veje, samt et antal andre busser på hhv. Øster Farimagsgade og omkringliggende større veje.

I forbindelse med etablering af et ekstra spor på Øster Farimagsgade skole samt 100 KKFO pladser forventes ca. 250 nye elever til skolen samt flere ansatte. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at det er en betydelig stigning i antallet af børn, der ankommer til skolen på cykel eller gående. Skoleudvidelsen vurderes ikke at medføre ret mange nye ture til og fra skolen i bil, men da alle ture til og fra skolen i forbindelse med aflevering af børn til skolen sker i et meget lille tidsrum, kan der om morgenen være et stort pres på afsætningsmulighederne og dermed vejene omkring skolen. For at afhjælpe denne eksisterende problemstilling arbejdes der i forbindelse med "Sikker skolevej"-projektet på at få etableret tre hævede flader, to variable hastighedstavler, en tidsbegrænset bus parkeringsplads til børneinstitutionen i Dronning Louisegården, samt afsætning- og opsamlingssteder ("kys og kø") i skolens nærområde. Der arbejdes på at ændre på grøn-tiden i det signalregulerede kryds ud for skolen på Østre Farimagsgade således, at fodgængere vil få bedre tid til at krydse vejen. Disse tiltag vil være med til at give trykke og mere sikre skoleveje, samt gøre det lettere for forældre, der bringer deres barn til skolen i bil.

I forbindelse med udvidelsen af skolen skal der etableres cykelparkering i overensstemmelse med kommuneplannens retningslinier. Der lægges stor vægt på at cykelparkeringen placeres hensigtsmæssigt i forhold til skolens adgangsveje, at den er let tilgængelig, tryk og sikker samt at denne håndteres inden for skolens areal. Skolen har i dag ingen bilparkering på egen grund, og det vurderes, at de ansatte i dag primært transporterer sig ved brug af cykel eller kollektiv trafik. Eleverne vurderes primært at transportere sig til skolen som fodgængere og cyklister, da skolens opland hovedsageligt er i nærområdet. Skoleudvidelsen vil ikke ændre på dette. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer på denne baggrund, at der i forbindelse med skoleudvidelsen ikke er behov for etablering af parkeringspladser til biler til skolens ansatte.



*Fugleperspektiv af området med en skitse af den fremtidige Øster Farimagsgades Skole (vist med rød signatur) efter nedrivning af bebyggelser og opførelse af en ny bygning nord for skolens hovedbygning. Den nye skolebygning vil være med til at forstærke og definere Øster Farimagsgade byrummet med den karakteristiske etagebebyggelse på den ene side af vejen og rækken af høje træer på den anden side.*

## Byggeønsker

Hou+Partnere Arkitekter A/S har for Københavns Ejendomme og Børne- og Ungeforvaltningen, Københavns Kommune udarbejdet et skitseprojekt til udvidelse og ombygning af skolen samt etablering af nye tidssvarende udearealer.

Projektet indeholder en ny bebyggelse på ca. 3.800 m<sup>2</sup> etageareal placeret nord for skolens gamle hovedbygning langs med Øster Farimagsgade, hvor der i dag ligger en 1-etages idrætsbygning. Hovedbygningen og faglokalebygningen langs vejen bevares og der foretages mindre ombygninger. For at give plads til udvidelse af skolen med en ny bygning og etablering af maksimalt muligt samt tidssvarende udearealer fjernes alle øvrige bygninger på ejendommen, inklusive gymnastiksalbygningen,

der i "Bydelsatlas Indre By og Christianshavn" er registreret med høj bevaringsværdi. Der nedrives i alt ca. 930 m<sup>2</sup> etageareal. Endvidere er det nødvendigt at fjerne fem store platantræer og et stort birketræ der, hvor den nye bygning skal opføres mod Øster Farimagsgade. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at hensynet til at skabe plads til flere skolebørn i dette tilfælde vejer tungere end hensynet til at bevare gymnastiksalbygningen samt de fem træer. Gymnastiksalens funktioner genetableres i den nye skolebygning, og der vil blive plantet nye træer til erstatning for de træer, der bliver fældet. Efter gennemførelse af projektet vil skolens samlede etageareal udgøre ca. 7.911 m<sup>2</sup> etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på 150. Friarealprocenten vil være 40.

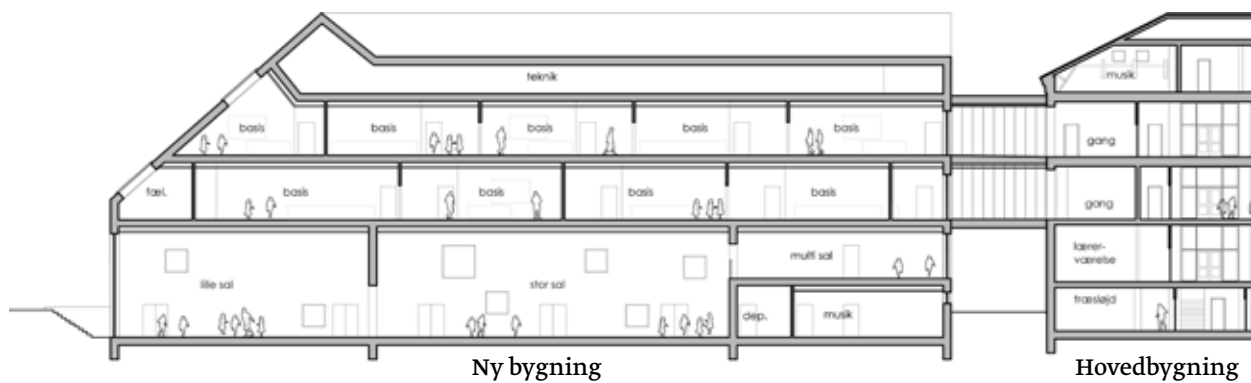
Den nye bygning er udformet kompakt og med en tyngde, der følger sig til kvarterets udtryk, hvor teglfacader



*Dronning Louisegården med børneinstitutioner er mod Øster Farimagsgade og Lundsgade afgrænset af en høj mur. Store træer på institutionens legeplads bidrager til det værdifulde grønne miljø i området.*



*Legepladsen på Dronning Louisegården. Skolens faglokalebygning ses midt i billedet.*



*Snit gennem den nye bygning. Tegningen viser bl.a. de dobbelthøje, store multianvendelige sale, der er placeret mod gaden, samt porten under mellembygningen, der forbinder den gamle med den nye skolebygning.*



*Modelfotos af den fremtidige skolebebyggelse set fra Øster Farimagsgade.*







# Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

I Kommuneplan 2009 beskrives en række grundlæggende værdier, der skal tilstræbes i byudviklingen, herunder bl.a. 'Den dynamiske by', 'Den bæredygtige by' og 'Byen for alle'. Endvidere har Borgerrepræsentationen vedtaget en række visioner og mål for byliv og arkitekturpolitik, der ligeledes skal tilstræbes i byudviklingen, herunder bl.a. "Metropol for mennesker" og "Arkitekturby København".

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at den aktuelle lokalplan understøtter målsætningerne i kommunens værdigrundlag, bl.a. ved at en nødvendig udvikling af skolen muliggøres ved omdretning af den bevaringsværdige skolebygning samt nybyggeri med en udformning, materialevalg og bæredygtige løsninger, der er med til at styrke byens egenart gennem bevaring af kulturværdier og sikring af arkitektonisk kvalitet og bæredygtige løsninger. Endvidere er lokalplanen med til at skabe en optimal integration til nærområdet ved, at stiforbindelsen og pladsen foran kirken fastholdes, samt ved at friarealerne får offentlig adgang og indrettes med en stor variation af muligheder for byrumsoplevelser og for fysisk udfoldelse.



Stiforbindelsen mellem Upsalagade og Øster Farimagsgade.

## Miljøforhold

### Planens påvirkninger af miljøet

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være til skader for miljøet, og de

anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (lovbek. nr. 1510 af 15. december 2010).

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer – MPP (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 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 udvidelse af Øster Farimagsgades Skole med ca. 3.800 m<sup>2</sup> etageareal efter nedrivning af ca. 930 m<sup>2</sup> etageareal. Udvidelsen skal supplere allerede eksisterende skolebygninger på skoleejendommen. Skolen vil efter udvidelsen rumme yderligere ca. 250 elever, op til i alt ca. 750 elever.

Den nye skolebebyggelse vil bevirke en betydende stigning i antallet af cyklister samt mindre stigning i antallet af biler om morgenen i forbindelse med forældre, der kører deres børn til skole. Forvaltningen arbejder p.t. med at afhjælpe de trafikale problemer, der er i forbindelse med skolens mange brugere i et gangværende "Sikker-skolevej"-projekt. Dette projekt ligger uden for lokalplanens regi.

Støjen fra biltrafik på Øster Farimagsgade er af væsentlig betydning for miljøet. På den baggrund er der krav i lokalplanen om afhjælpning af støjgener i klasselokaler mod Øster Farimagsgade.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering bliver offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

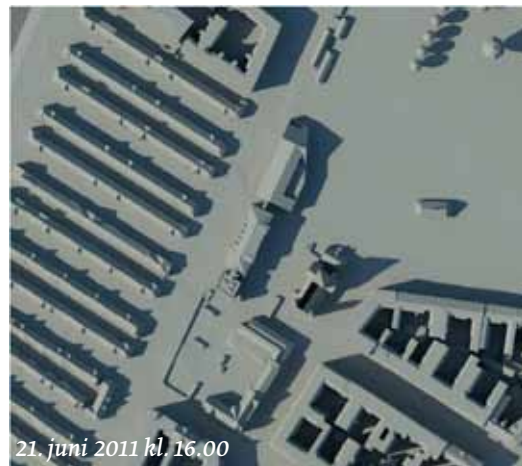
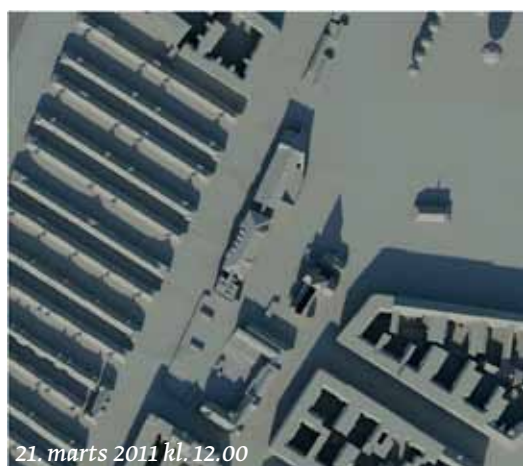
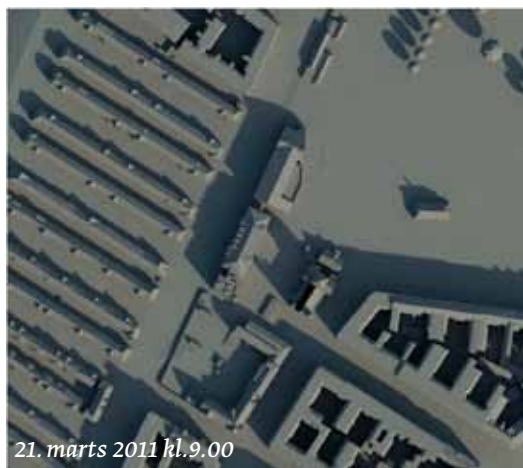
### Miljømæssige gener fra virksomheder

Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

## Kystnærhedszone

Området ligger i en afstand af ca. 1 km fra kysten ved Vestbassinet, Søndre Frihavn, og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. 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.

# Skyggediagrammer

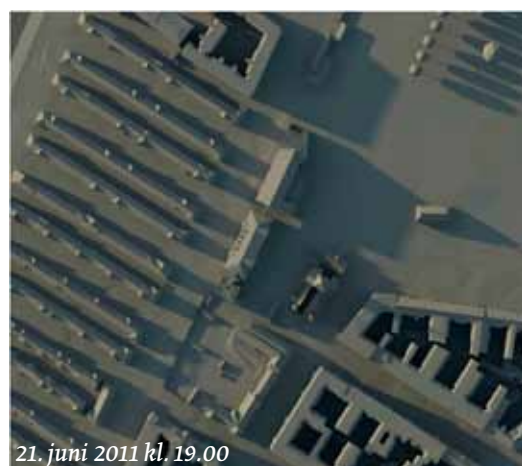


*Den nye skolebygning skyggevirkning vurderes at være af mindre betydning for boligerne i nærområdet.*

*Lysforholdene i skolegården er fine.*

*Skyggediagrammerne viser, at bygningen skygger på den nærmeste boligbebyggelse på modsat side af Øster Farimagsgade i morgentimerne i vinterhalvåret.*

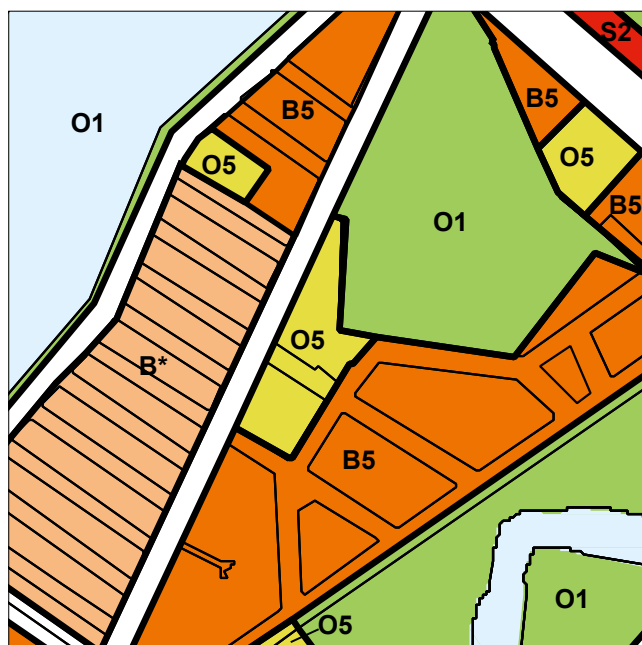
*I eftermiddagstimerne om vinteren er der skygger på en lille del af Holmens Kirkegård.*



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2009

I Kommuneplan 2009 er det aktuelle område fastlagt til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljø-mæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration (O5-område). Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og den maksimale bygningshøjde er 24 meter.



Kommuneplanrammer 2009

- Boliger (1-2 etager)
- Boliger (3-6 etager)
- Serviceerhverv
- Institutioner
- Fritidsformål
- Særlige bestemmelser

## Forslag til Kommuneplan 2011

Det aktuelle område er fastlagt til samme anvendelser som beskrevet oven for, idet området benævnes O3-område. Dette gælder også for retningslinjerne om bebyggelsesprocent og bygningshøjde. Friarealet til grundskoler skal normalt udgøre 40 pct. af skolernes etageareal.

## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal udføres som laveste energiklasse, jf. gældende bygningsreglement, og kan derfor fritages for krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Området er dog dækket af fjernvarmenettet og kan tilsluttes efter aftale med Københavns Energi.

## Bydelsplan

Som led i Borgerrepræsentationens ønske om at styrke nærdemokratiet i København er der nedsat lokaludvalg i alle københavnske bydele, der skal fungere som bindeled og sikre dialog mellem københavnere i de enkelte bydele og politikerne på Københavns Rådhus.

Bydelens lokaludvalg udarbejder bydelsplaner, der samlet set bygger på borgernes idéer og ønsker, hvilke danner udgangspunkt for den lokale bydelsstrategi og dermed hvilken retning udviklingen af bydelen bør gå i fremtiden.

Bydelsplan for Indre By er udarbejdet af Indre By Lokaludvalg og forventes tiltrådt af Borgerrepræsentationen ultimo 2011.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at der ikke er modsætningsforhold mellem det aktuelle projekt og den kommende bydelsplan.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 115 "Kartoffelrækkerne": Lokalplanen skal sikre bevarelse af den eksisterende byggeforeningsbebyggelse, der rummer særlige kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Området fastlægges til boligformål.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" 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, inde-

klima 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” oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, 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

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient. Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask. Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR-metoder og -løsninger. Den kan hentes på: [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om begrønning af tage i videst muligt omfang, idet tage på mindre skurbygninger og halvtage skal begrønnes. Endvidere skal der ved indretning af ubebyggede arealer tages hensyn til muligheden for nedsivning af regnvand.

## Affald

Københavns Kommunens Regulativ for erhvervsaffald (skoler er omfattet heraf) og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Der henvises til: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald)

Beholderantal og - placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Ejendommen Øster Farimagsgade 40, matr.nr. 218 Østervold Kvarter, København, hvor Øster Farimagsgades Skole ligger, er omfattet af områdeklassificeringen og

formodes at være lettere forurenede.

Jord, der bortkøres fra ejendommen, skal anmeldes til Center for Miljø.

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 forurenede 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 mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

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

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.kk.dk/jordogvand](http://www.kk.dk/jordogvand) 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 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

# Forslag til lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Øster Farimagsgade, Lundsgade, Upsalagade og Holmens Kirkegård.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for en udvidelse af Øster Farimagsgades Skole med tidssvarende faciliteter for skolens brugere, samt for fastlæggelse af fremtidige byggemuligheder i området. I den forbindelse tilgodeses følgende hensyn:

- Ny bebyggelse skal ved placering og udformning fremtræde med en klar arkitektonisk idé og i et nutidigt formsprog i samspil med den eksisterende bebyggelse og danne en bebyggelsesmæssig helhed af høj arkitektonisk kvalitet.
- Sikre områdets bevaringsværdige bygninger og træer i videst muligt omfang.
- Sikre den enkelte bevaringsværdige bygning en fortsat brug i en nutidig sammenhæng dog således, at istandsættelser, moderniseringer og lignende sker med den størst mulige respekt for husets bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer.
- Den eksisterende offentligt tilgængelige sti gennem området og pladsen foran Esajas Kirke skal fastholdes for at sikre sammenhængen med de omgivende byområder.
- Institutionernes og skolernes friarealer skal ved udformning og indretning med belægning, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og fysisk udfoldelse.
- Området skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, som er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, ved krav til friarealer og om lavenergibebyggelse, affaldshåndtering og opsamling af regnvand mv.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 119, 218, 825 og 929 Østervold Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. juni 2011 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg,

hospitaller og andre sundhedsmæssige formål, miljø-mæssige servicefunktioner, kulturelle formål, kirker samt administration.

### Stk. 2.

Der må indrettes enkelte helårsboliger til brug for portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen eller anlægget.

## 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. 3.

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

## § 4. Vej-, sti- og pladsforhold

### Stk. 1.

Mod Øster Farimagsgade, Lundsgade og Upsalagade opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 2.

Vejudlæg på matr.nr. 929 Østervold Kvarter, København, kan ophæves, jf. tegning 2.

### Stk. 3.

De eksisterende overkørsler til skolen bibeholdes.

### Stk. 4.

Der fastlægges en offentlig tilgængelig sti for fodgængere i en bredde på mindst 3 meter med principiel placering som vist med priksignatur på tegning 2.

### Stk. 5.

Der fastlægges en offentlig tilgængelig plads med placering mellem stien og Esajas Kirkens hovedtrappe som vist på tegning 2.

### Stk. 6.

Ændringer i udformningen og indretningen af den i stk. 4 og 5 fastlagte sti og plads må med hensyn til belægning, beplantning, belysning og materialevalg ikke ske uden godkendelse af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.

### Stk. 2.

For bevaringsværdig bebyggelse gælder:

- a) Den på tegning 2 med rød signatur viste bebyggelse fastlægges som bevaringsværdig og må kun nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.
- b) Den i pkt. a) nævnte bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure"-situation, vil kunne erstattes af bebyggelse med samme placering og volumen.

### Stk. 3.

For nybyggeri på ejendommen matr.nr. 218 Østervold Kvarter, København, gælder:

- a) Nybyggeri skal opføres inden for det på tegning 2 viste byggefelt.
- b) Den på tegning 1 med skravering viste bebyggelse forudsættes nedrevet/fjernet inden ibrugtagningstilladelse gives til ny bebyggelse i større omfang.

## Kommentar

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til opretholdelse af enkelte bygninger midlertidigt i en overgangsfase, der tilgodeser eventuelle ønsker om at opretholde delfunktioner, indtil der er sket endelig indflytning.

- c) Nybyggeri skal tættest ved skolens hovedbygning og mod Øster Farimagsgade opføres med en gesimshøjde og en bygningshøjde svarende til hovedbygningens gesims- og bygningshøjde. I nordlig og østlig retning mod Holmens Kirkegård kan nybyggeri udformes med en lavere højde. Taget kan være fladt eller med en skrå taghældning, der ikke må overstige 30 grader. Mod nord og øst kan taget dog udformes med en større taghældning.
- d) Der skal etableres tagterrace/tagterrasser med et samlet areal på mindst 200 m<sup>2</sup>, inden for de i pkt. c) fastlagte bygningshøjder.
- e) Der kan udføres en mellembygning mellem den nye bygning og hovedbygningen for at forbinde bygningerne i 1. og 2. sals højde, hvorved der dannes en port mellem de to bygninger. Mellembygningen skal placeres tilbagetrukket fra gade- og gårdfacaderne.
- f) Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre afvigelser fra det fastlagte byggefelt og bygningshøjder, når den karakter, som lokalplanen søger at skabe i området, ikke derved ændres.

## Kommentar

Det er hensigten, at nybyggeri sammen med den eksisterende, tilbageværende skolebebyggelse skal danne en byarkitektonisk god balance såvel indbyrdes som i forhold til den omgivende bebyggelse. Det valgte volumen

har en størrelse, der klart fremstår som et selvstændigt bygningselement i området. Der er muliggjort en varieret højde for at tilpasse det nye bygningsvolumen til hovedbygningen og faglokalebygningen mod gaden og til den lavere bebyggelse på naboejendommene, herunder Holmens Kirkegård.

### Stk. 4.

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2 og 3 kan der på gårdsiden af eksisterende bebyggelse og på permanent fritstående gavle og bagvanter ske påbygning af installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i miljømæssige og/eller funktionelle forhold samtidig med, at det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn. Endvidere kan eksisterende tagetager udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse.

### Stk. 5.

Der kan etableres kælder og opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure og halvtage til cykler, renovation og lignende, med en placering, der er tilpasset indretningen af de ubebyggede arealer.

### Stk. 6.

Udover den i stk. 2 og 3 muliggjorte bebyggelse må væsentlig nybebyggelse kun finde sted efter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

For hele lokalplanområdet gælder, at bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### Stk. 2.

For den i § 5, stk. 2 omhandlede bevaringsværdige bebyggelse gælder særligt:

- a) Den bevaringsværdige bebyggelse må med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrig ydre fremtræden ikke ændres uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse, medmindre ændringerne iagttagelse af bestemmelserne i pkt. b)-f).
- b) 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.
- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, sokler, friser, indfatninger, mosaikudsmykninger mv. samt oprindelige bygningsdele som facadefremspring, søjler, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller

- genskabes.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings- og dimensioner mv. Der må kun anvendes klart planglas. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur.
  - e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
  - f) 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.
  - g) I forbindelse med opførelse af ny skolebygning kan der etableres vinduer på hovedbygningens nordvendte facade. Vinduerne skal med hensyn til placering og detaljeret udformning, materialer og farvesætning udføres så de indgår i et arkitektonisk samspil mellem de to modstående gavle med gammelt og nyt byggeri.

## Kommentar

De forskellige bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet rummer hver især med hensyn til deres oprindelige proportionering, facadegeometri, materialekarakter mv. fine kvaliteter. Fremtidige ændringer skal tage udgangspunkt i de nævnte oprindelige træk således, at bygningernes oprindelige arkitektoniske kvaliteter bevares.

Der muliggøres etablering af vinduer på hovedbygningens gavle af hensyn til at opnå en tryk atmosfære omkring det nye portparti.

### Stk. 3.

Ændringer i øvrig eksisterende bebyggelse må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse, idet følgende 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 materialer, udformning og type, der er tilpasset bygningens arkitektoniske udtryk. Tagbeklædning skal være uden væsentlig blændende virkning. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.

### Stk. 4.

For ny bebyggelse gælder særligt:

- a) Ny bebyggelse skal fremtræde med et nutidigt arkitektonisk udtryk og en god proportionering. Materia-

ler til bebyggelsens facader skal være gedigne, og der skal lægges vægt på en tilfredsstillende patinerings-evne.

- b) Facaderne skal fremstå i blank mur med en teglstens-type, farve og forbandt, der spiller sammen med hovedbygningen og faglokalebygningen.
- c) Tage med en taghældning på 30 grader eller derunder skal så vidt muligt begrønnes. Øvrig tagbeklædning på skrå tagflader skal være skifer eller sort tagpap. Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i metal som zink, kobber eller stål.
- d) Døre og vinduer skal så vidt muligt udformes med spinkel detaljering. De skal fremstå i træ eller metal, idet vinduer tillige kan udformes med et karnapmotiv, samt gives en farve, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- e) Mellembygningen i 1. og 2. sals højde, jf. § 5, stk. 3, pkt. e), skal fremstå med lette facadepartier i stål og glas med en let og spinkel konstruktion, der arkitektonisk og farvemæssigt associerer til mellembygningen mellem hovedbygningen og faglokalebygningen. Bunden skal fremstå lys.
- f) De i § 5, stk. 3, pkt. d) fastlagte tagterrasser skal fremstå med overflader af kunstgræs, gummibelægninger, træ og/eller lignende.
- g) Tage på skure og halvtage, jf. § 5, stk. 5, skal begrønnes.

### Stk. 5.

For hele lokalplanområdet bortset fra den i § 5, stk. 2, omhandlede bevaringsværdige bebyggelse gælder:

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, 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.

## 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.

### Stk. 6.

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) I vinduer må kun anvendes planglas. Vinduer må kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.
- b) Skiltning, reklamer, 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. lysviser eller animerede reklamer. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

- c) 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 skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Om ændring af tage og facader henvises til internetsiden: [www.kk.dk/Borger/BoligOgByggeri/Arkitektur/Bevaring-Ombygning/AendringTageFacader.aspx](http://www.kk.dk/Borger/BoligOgByggeri/Arkitektur/Bevaring-Ombygning/AendringTageFacader.aspx). Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan ses på: [www.kk.dk/skilteogreklamer](http://www.kk.dk/skilteogreklamer).

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1.

Friarealet skal udgøre minimum 40 procent af etagearealet til grundskole, samt minimum 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner.

### Stk. 2.

De ubebyggede arealer skal med hensyn til udformning, samt indretning med beplantning, belysning mv. disponeres således, at området fremstår med en sammenhængende karakter og så vidt muligt åbent mod omgivelserne.

### Stk. 3.

For indretning af friarealerne gælder:

- Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for brugerne.
- Friarealer til institutioner og skole skal kunne anvendes af kvarterets beboere uden for institutionernes og skolens åbningstid.
- Skolens friarealer skal indrettes med lege-, opholds- og idrætsarealer for skole og institutioner med en mulighed for forskellige aktiviteter og oplevelser. Dele af terrænet kan udformes kuperet med hævede

og sænkede arealer for leg og ophold. Ved udformning og valg af belægnings- og afvandingsystem skal der tages hensyn til muligheden for nedsivning af regnvand.

Friarealerne skal begrønnes, bl.a. ved at eksisterende træer indarbejdes i friarealplanen, og der plantes nye træer, minimum i et antal svarende til de træer, der må fældes for at give plads til nybyggeri.

Tagterrasser skal indrettes som supplement til friarealerne på terræn bl.a. med elementer, der giver børnene oplevelser af naturen, f.eks. i form af væksthuse, plantebede mv.

Der skal etableres et støjskærmende hegn i minimum 1,8 m højde mod Esajas Kirke og præsteboligen. Mod Holmens Kirkegård skal hegn være transparent i form af trådhegn eller lignende og i en højde på minimum 1,8 m.

## Kommentar

I henhold til København Kommunes Spildevandsplan gælder det for alle nybyggerier, hvis grundarealet er større end 300 m<sup>2</sup>, at tagvand ikke ledes til kloaksystemet, men håndteres lokalt. Grunden hertil er ønsket om, at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient (LAR).

### Stk. 4.

Der skal etableres 0,5 cykelparkeringspladser pr. elev/studerende og ansat på uddannelsesinstitutioner. For andre anvendelser skal der etableres 0,5 cykelparkeringspladser pr. ansat.

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til gaderummets indretning og arkitektur.

Mindst 50 pct. af cykelparkeringen skal være i konstruktion, og skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Cykelparkering på skolens ejendom skal overvejende placeres på arealet mellem bebyggelsen og Øster Farimagsgade.

### Stk. 5

Der må ikke etableres bilparkering.

## Kommentar

Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser om bilparkering, idet Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at skoleudvidelsen ikke medfører et behov for etablering af parkeringspladser til personbiler. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier for O-områder (områder til institutioner og fritidsområder). I forbindelse med skoleudvidelsen skal der således etableres 0 parkeringspladser til biler.

### Stk. 6.

De på tegning 2 markerede bevaringsværdige træer skal indgå i områdets fremtidige beplantning og må ikke beskæres eller fjernes uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Bevaringsværdige træer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger sikres mod beskadigelser, herunder i nedrivnings-, bygge- og anlægsperioden for så vidt angår rodet, stamme og krone.

Udgravninger og jordpåfyldninger inden for træernes vækstszone/drypzoner forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer.

For at forhindre jordkomprimering skal eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstszone beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstszone beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

'Normer for anlægsgartnerarbejder 2006' bør følges ved anlæg af friarealerne.

### Stk. 7.

For træer plantet i muld gælder, 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 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 muldlag.

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

### Stk. 8.

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. 9.

Belysning skal etableres således, at området får en imødekomende og tryk karakter. Belysningen skal etableres med en lyskilde, hvis farvetemperatur svarer til glødelamper. Den 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.

## 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. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

**Stk. 1.** Støj fra trafik.

- Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, vedrørende bebyggelsen placering i området.
- I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning på op til  $L_{den}$  68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, disponering af undervisningslokaler sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger  $L_{den}$  46 dB fra vejtrafik. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

- c) På højere læreanstalter og i kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51  $L_{den}$  dB fra vejtrafik, med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftudskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.
- d) Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).
- e) For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige  $L_{den}$  58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

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.

- 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.

## Kommentar

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

## § 10. Lavenergi

Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, hvorved forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

## Kommentar

Hele København er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Men da lokalplanområdet udlægges til lavenergiklasse, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten.

Byggeri i lokalplanområdet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

## § 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, jf. dog § 5, stk. 3, pkt. b), hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## 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.

## Tegning nr. 1 - Lokalplanområde, matrikler, nedrivninger



- - - - Lokalplanområde
- Bebyggelse, der forudsættes nedrevet/fjernet
- Matrikelskel
- 218 Matrikelnr.

## Tegning nr. 2 - Bebyggelsesplan, vejforhold, træer



- - - - Lokalplanområde
- Byggefelt
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Offentlig plads
- Offentlig stiforbindelse
- Vejudlæg, der kan ophæves
- Bevaringsværdige træer

# Hvad er en lokalplan ?

## Lokalplan

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

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

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

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes 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.



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 1. december 2011 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Øster Farimagsgades Skole".

Høringsperioden løber fra den 14. december 2011 til den 14. februar 2012.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Borgermøde

Kommunen inviterer til et orienteringsmøde om planforslaget på Øster Farimagsgades Skole, hallen, Øster Farimagsgade 40. Mødet foregår mandag den 16. januar 2012, kl. 19-21.

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

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

## 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  
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 14. februar 2012.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen