



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

26-09-2013

Sagsnr.  
2013-0177862

Dokumentnr.  
2013-0177862-1

### **Vedrørende høring i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget "Bebyggelsen vest for søerne"**

Forvaltningen har udarbejdet en startredegørelse med henblik på udarbejdelse af et lokalplanforslag for Bebyggelsen vest for søerne

Startredegørelsen er godkendt af Teknik- og Miljøudvalget den 26. august 2013 og vedhæftet den mail, som dette høringsbrev er fremsendt med.

Flertallet af bygningerne mod søerne langs Peblinge Dossering og Sortedam Dossering har høj bevaringsværdi og danner sammen en bevaringsværdig søfront.

Lokalplanen skal fastholde søfrontens markante fremtræden i byen og sikre området herlighedsværdier. Samtidigt skal lokalplanen gøre det muligt at udvikle området med blandt andet bolig-mæssige forbedringer og udvikling af udendørs opholdsmuligheder. Der fastsættes bevaringsbestemmelser kombineret med retningslinjer for ombygninger herunder opsætning af altaner, kviste og tagterrasser samt evt. ny bebyggelse til huludfyldning i husrækken langs søernes vestside.

#### **Høring**

Vi vil gerne have jeres eventuelle bemærkninger til startredegørelsen/projektet inden den 7. november 2013 til [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

Hører vi ikke fra jer, regner vi med, at I *ikke* har bemærkninger til startredegørelsen/projektet.

I er velkomne til at kontakte undertegnede på telefon: 3366 3098 eller på mail [b08a@tmf.kk.dk](mailto:b08a@tmf.kk.dk), hvis I har spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Anders Degn Borg  
Arkitekt/Byplanlægger

#### **Plan og Byrum**

Njalsgade 13  
Postboks 447  
2300 København S

E-mail  
[B08A@tmf.kk.dk](mailto:B08A@tmf.kk.dk)

EAN nummer  
5798009482044

# BEBYGGELSEN VEST FOR SØERNE

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan

Bilag 1

Peblinge Sø

Sortedams Sø



Udsnit af bebyggelsen langs Peblinge søens og Sortedams Søens vestside.

## Projektet

**Formål** At fastholde søfrontens markante fremtræden i byen og sikre herlighedsværdierne langs søernes vestside. Samtidigt skal lokalplanen gøre det muligt at udvikle området med blandt andet boligmæssige forbedringer af den eksisterende bebyggelse.

**Hovedgreb** Der fastsættes bevaringsbestemmelser for den eksisterende bebyggelse kombineret med bestemmelser for ombygninger herunder opsætning af altaner, kviste og tagterrasser samt evt. ny bebyggelse til huludfyldning i husrækken langs søernes vestside.

**Etageareal** Der fastlægges ikke egentlig ny bebyggelse, men der bliver mulighed for mindre om- og tilbygninger samt huludfyldninger.

**Bebyg.pct.** Bebyggelsesprocenten fastholdes for den enkelte ejendom. Dog gælder som beskrevet under 'etageareal'.

**Parkering** 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> for ny bebyggelse og ingen krav om yderligere parkering for udnyttelse af tagetager og lignede.

## Baggrund

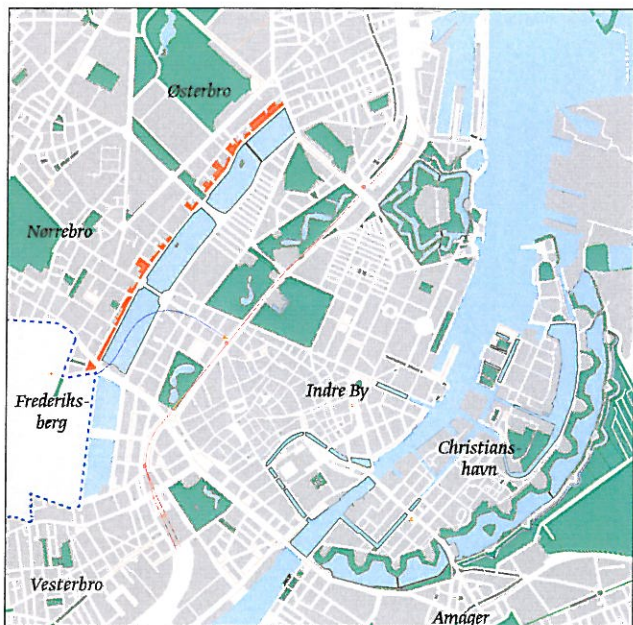
Flertallet af bygningerne langs søernes vestside ved Peblinge Dossering og ved Sortedam Dossering har høj bevaringsværdi og danner sammen en bevaringsværdig søfront. Facadernes arkitektoniske udtryk er under forandring, da de blandt andet påvirkes af nye altaner, nye tagterrasser, når loftsrum inddrages til bolig eller når eksisterende bebyggelse omdannes til andre formål. Mange af disse ændringer er nødvendige for at udvikle området, men

ændringerne bør ske i respekt for stedet, bygningernes bevaringsværdi og søfrontens samlede byarkitektoniske udtryk. Da området i dag kun enkelte steder er omfattet af lokalplaner og servitutter, mangler Teknik- og Miljøforvaltningen hjemmelsgrundlag til at bistå ved udviklingen. Med en bevarende lokalplan for området kan bevaringsværdig bebyggelse og herlighedsværdierne ved søerne sikres.

## Stedet

Søerne var i sin tid en del af Københavns fæstningsanlæg og der var forbud mod fast bebyggelse på arealerne ved søerne. Efterhånden blev området alligevel bebygget med landsteder. Ophævelse af forbuddet mod bebyggelse uden for voldene i 1850'erne gav anledning til stor byggeaktivitet og i 1860'erne blev blandt andet Ryesgade anlagt. Bebyggelsen rykkede ud mod søen, og på få årtier ændrede området sig fra landområde til by. Udviklingen af området skete uden nogen form for overordnet planlægning. Det var derfor i høj grad de gamle ejendomsskel, der blev styrende for bebyggelsesstrukturen. Som model for boligbyggeriet tog de private bygherrer udgangspunkt i byen bag voldene med karrébebyggelser og baghuse til udlejning. Allerede fra starten har bygherrerne været opmærksomme på herlighedsværdierne ved beliggenheden ved søerne, og der er derfor gjort meget ud af facaderne.

I dag består søfronten mest af karreer med mellem 4½ og 5½ etager, men her er også villabebyggelse mod syd og fritliggende institutionsbebyggelse mod nord.



Lokalplanens placering i byen.

### Egenart

Trods forskellig detailudformning, forskellige stilarter og enkelte brud i søfrontens facaderække fremstår søfronten harmonisk.

Peblinge- og Sortedam Dossering er anlagt som promener i to niveauer med højtliggende stier langs bygningsfronten og lavereliggende stier langs søbredden adskilt af gennemgående træerækker.

Fra dosseringerne er der flotte kig mod Indre By's søfront med Sørtorvets palæbebyggelse og mod Søpavillonen.

Sørerne skaber med deres vandspejl og åbenhed en visuel sammenhæng mellem brokvartererne og indre by. Samtidig opleves søerne som en pause i bymassivet og en klart struktureret overgang til brokvartererne.

### Bevaringsværdier

Områdets arkitektoniske stilarter omfatter mange karakterskabende eksempler på nyklassicisme, historicisme, skønvirke, funkis og funktionel tradition.

Bygningerne ligger side om side langs søerne og danner sammen en helhed med stor herlighedsværdi, som understøtter søernes rekreative værdi.

### Mobilitet

Området er stationsnært til metrostationerne Forum st. og den kommende Triangel st. Endvidere er der gode busforbindelser tværs af søerne.

Området har en veludbygget fodgænger- og cykelinfrastruktur på de større omkringliggende veje og langs søerne.

Den bevarende lokalplan forventes ikke at medføre ændrede trafikale forhold.

Lokalplanen vil i overensstemmelse med kommuneplan 2011 fastlægge en p-norm på 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> for ny bebyggelse. Der vil ikke blive stillet krav om parkering ved udnyttelse af eksisterende tagetager og lignede.

## Mål og planer

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2011 er området udpeget som 'bevaringsværdig bebyggelse'. Yderligere er de fleste bygninger enkeltvist udpeget som 'bevaringsværdige' i kommuneplanens retningslinjer for at synliggøre og værne om Københavns værdifulde bygningsarv. Lokalplanen vil således bidrage til kommuneplanens realisering.

Endeligt skal forhaverne mod søerne friholdes for bebyggelse, da de jf. kommuneplanen er pålagt 'søbeskyttelse'.

### Byliv

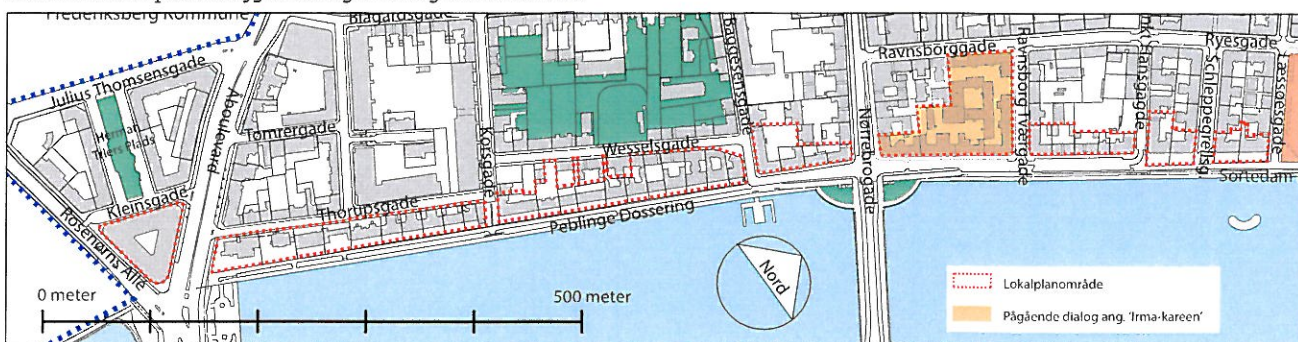
Lokalplanen understøtter Metropol for Mennesker ved at videreudvikle strækningen langs den mest solrige side af søerne:

- som attraktiv gang- og løberute
- med nye gode steder, hvor flere får lyst til at opholde sig i længere tid.

### Bæredygtighed

For at understøtte kommunens strategier og politikker om bæredygtighed vil der i lokalplanen blive taget stilling til, om der eventuelt kan etableres grønne tage eller opsættes solceller. Herudover vil det blive undersøgt, om tagvand eventuelt kan udledes til søerne, og om der kan indarbejdes andre bæredygtige tiltag eller tiltag for klimasikring.

### Udkast til lokalplanens afgrænsning omkring indre Nørrebro



Lokalplanen vil komme til at indeholde retningslinjer og bestemmelser for ombygninger og tilbygninger samt for hvor, der er mulighed for at etablere altaner, kviste, tagterrasser med videre. Ved udformning af lokalplanens bestemmelser vil der blive taget udgangspunkt i følgende arkitektoniske stilarter:

### Klaccissisme

Klaccissismen opstod i 1760'erne og var fremherskende indtil ca. 1850. I den periode gennemløb den forskellige faser. Fælles for stilartern er enkle symmetrisk opbyggede pudsede facader, 2 delt med en tydelig base med hovedgesims. Udsmykningen er sparsom, vinduerne er dannebrogsvinduer med eller uden sprosser eller palævinduer. De bærende bevaringsværdier er den glatte rene facade og den taktfaste vinduessætning.



### Historicisme

Stilartern opstod i 1850'erne og var fremherskende helt frem til efter århundredskiftet. Karakteristisk er den frie brug af historiske referencer fra hjemlige og udenlandske eksempler. Den industrielle fremstilling gør det muligt at massefremstille bygningsdetaljer billigt. Men perioden er også karakteriseret ved en forfinet håndværkstradition, hvor man dyrker bygningernes stoflighed. De bærende bevaringsværdier er at bygge videre på bygningernes facademønster og omgå detaljer med respekt.



### Skønvirke

Stilartern opstod omkring 1900 og var i brug til ca. 1914. Stilen kan kendes ved den udbredte brug af naturreferencer i udsmykningen; ofte blomster. Den strenge brug af symmetri, som er kendetegnet ved andre stilarter forsvinder. De bærende bevaringsværdier er udsmykning og den ofte helstøbte facadekomposition, som bygger på forfinede håndværkstraditioner.



### Funkis

Stilartern opstod i 1920'erne og er brugt i Danmark i 1930'erne og er en del af modernismen. Modernismens mest karakteristiske træk er rene former, lige linjer og funktionalitet. Moderne materialer som jernbeton og stål gør sit indtog i byggeriet. Vinduerne er spinkelt profileret, detaljerne sparsomme og funktionsbestemte. Det er de bærende bevaringsværdier.

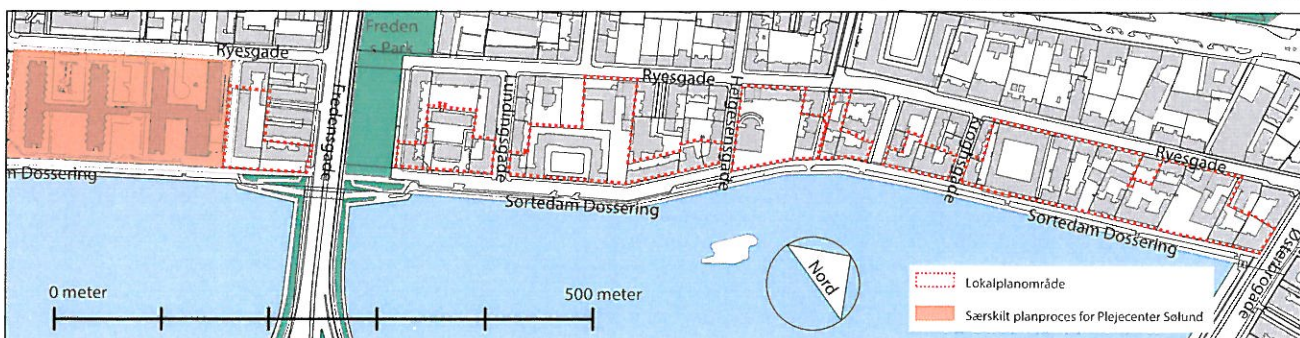


### Funktionel Tradition

Stilartern er meget brugt i 1940'erne og 1950'erne. Bannerfører for den var Kay Fisker, der forbandt funktionalisme med traditionelle håndværkstraditioner. Bygningerne er ofte opført som murede med tydelige lodrette eller vandrette inddelinger af facaden. En kombination af altan og karnap er ofte brugt som karakterdannende element kombineret med enkle sprosseløse vinduer. Disse elementer er de bærende bevaringsværdige elementer.



Udkast til lokalplanens afgrænsning omkring indre Østerbro



## KP-ramme for området: B4, B5, C2 og O2

Boliger, institutioner og fritidsområder

Maks. bebyggelsesprocent	130 til 150
Maks. bygningshøjde	22 til 24
Friarealpct. boliger	40 til 50
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	Varierende fra 1 pr. 200 m <sup>2</sup> og højst 1 pr. 100 m <sup>2</sup>

### Arkitektur

Lokalplanen vil styrke områdets egenart ved bevaring og muligheder for udvikling. Ved retningslinjer for etablering af cafeer og nye opholdssteder langs søerne vil den medvirke til flere attraktive byrum af høj arkitektonisk kvalitet og mulighed for et mere mangfoldigt byliv. Dette understøtter Københavns Kommunes arkitekturpolitik, 'Arkitekturby København'.

### Miljøforhold

Der er på nuværende tidspunkt ikke udarbejdet en screening af de miljømæssige konsekvenser, men det vurderes foreløbigt, at der ikke vil blive behov for udarbejdelse af en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

### Andre planer

Den 21. januar 2013 igangsatte Teknik- og Miljøudvalget udarbejdelse af en lokalplan for plejecenteret Sølund. Derfor vil ejendommen ikke blive omfattet af nærværende lokalplan.

Forvaltningen er i dialog med ejer af ejendommen mellem Nørrebrogade, Ravnsborggade, Ravnsborg Tværgade og Sortedam Drosseringen (Irma-karreer). Da der fortsat er pågående overvejelser om karreens udvikling, vil lokalplanen indeholde bevaringsbestemmelser for ejendommen, mens nybyggeri eller nedrivning vil kræve supplerende lokalplan.

Der vil i planprocessen blive taget stilling til områdets eksisterende lokalplaner og bygningsregulerende servitutter.

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af BR's

beslutning om at afsætte en pulje til bygningsforbedringer, hvilket kan betyde ønsker om ombygninger af enkelte ejendomme.

### Sol, vind og skygge

Ved udvikling af retningslinjer for udendørs cafémiljøer og for ny bebyggelse til huludfyldning i facaderækken, vil sol, vind og skygge indgå som et af paramenterne blandt overvejelserne.

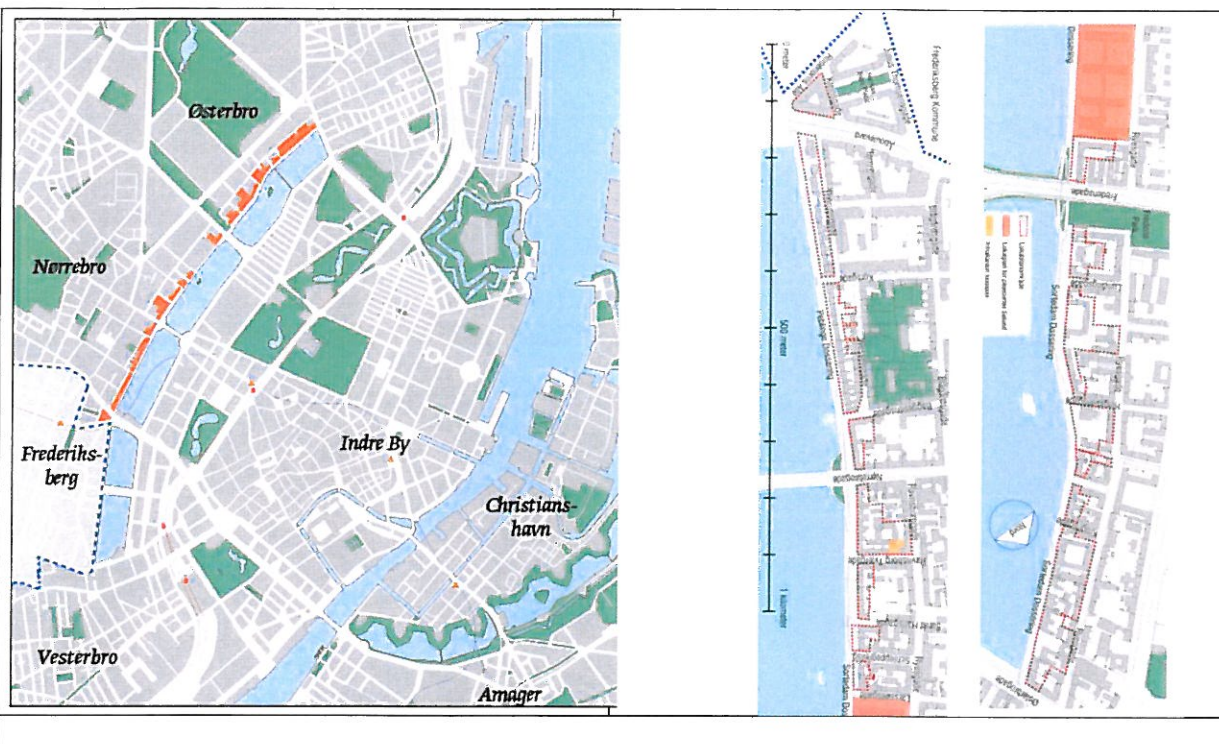
## Opmærksomhedspunkter

- **Bygningernes bevaringsværdier**  
Bevaringsbestemmelser skal sikre det arkitektoniske udtryk for bygninger med høj arkitektonisk værdi og samtidigt muliggør ombygninger, tilbygninger samt muligheder for etablering af altaner, kviste, tagterrasser med videre.
- **Områdets herlighedsværdi**  
Generelle bestemmelser for områdets varierende arkitektoniske udtryk og rytme til gavn for herlighedsværdien ved helhedsindtrykket.
- **Beplantning**  
Bestemmelser for de karakteristiske grønne forhaver og bevaringsværdige træer skal fastholde og udvikle områdets egenart og styrke områdets rekreative værdi.
- **Byliv**  
For at styrke bylivet og udnytte stedets iboende kvaliteter i forhold til sol, læ og herlighedsværdier bedst muligt anvises nye muligheder for ophold og udeliv.
- **Bæredygtighed**  
Lokalplanen vil tage stilling til, hvor der eventuelt kan etableres grønne tage eller opsættes solceller.
- **Klimatilpasning**  
Overvejelser omkring klimatilpasning vil indgå ved udarbejdelse af bestemmelser for områdets veje, stier og pladser.
- **Planens afgrænsning**  
Det vil blive undersøgt nærmere, hvordan lokalplanen mest hensigtsmæssigt kan afgrænses for at sikre planens mål og administration.

## Tidsplan



**SAMMEN  
OM BYEN**



Bydel	Beliggenhed/adresse	
Nørrebro / Østerbro	Ejendommene vest for søerne	Ejendomme med facade mod søerne

LOKALPLANFORSLAGET		
	Eksisterende forhold	Muliggjorte ændringer
Lokalplanforhold	LP 58, Helgesensgade, 1984 LP 57 (m. tillæg), Fredensgade Øst, 1991 LP 165 (m. tillæg), Nørrebrogade, 2003 LP 150, Alderstrøst II, 1990	Bestemmelser i gældende lokalplaner, der vil være i konflikt med denne lokalplan, vil blive ophævet.
Samlet grundareal		
Anvendelse / KP-ramme	Boligformål (B4 og B5) Blandet bolig og serviceerhverv (C2), samt Offentlige formål (O2)	uændret
Bebyggelsesprocent	130 til 150 % (KP)	uændret
Maksimal bygningshøjde/antal etager	22 m til 24 m (KP)	uændret
Etageareal	Eksisterende forhold	Der fastlægges ikke egentlig ny bebyggelse, men der bliver mulighed for mindre om- og tilbygninger samt huludfyldninger.
Muliggjort m <sup>2</sup> bolig	Eksisterende forhold	-
Muliggjort m <sup>2</sup> erhverv	Eksisterende forhold	-
Muliggjort m <sup>2</sup> offentlige formål	Eksisterende forhold	-
Friarealprocent boliger	Eksisterende forhold	-
Friarealprocent erhverv	Eksisterende forhold	-
Friarealprocent institutioner	Eksisterende forhold	Samme størrelsesorden som institutionernes etageareal

Bilparkering / antal pladser	Eksisterende forhold	1 pr. 200 m <sup>2</sup> for ny bebyggelse og ingen krav om yderligere parkering for udnyttelse af tagetager og lignede.
Cykelparkering	Eksisterende forhold	Boliger: min. 2,5 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> Erhverv: min. 1,5 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> Detailhandel: min. 4 p-pladser pr. 100 m <sup>2</sup> . Ingen krav om yderligere parkering for udnyttelse af tagetager og lignede.
Detailhandel	Eksisterende forhold	Enkeltstående butikker, som betjener et nærområde med bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker på henholdsvis 500 m <sup>2</sup> og 200 m <sup>2</sup> . Enkeltstående butikker, nærmere end 500 meter fra Nørrebrogade og Østerbrogade, må dog ikke overstige 200 m <sup>2</sup> bruttoetageareal.
Energiklasse	Eksisterende forhold	Nye bygninger skal opføres som lavenergibebyggelse
Arbejdspladser	-	-
Skatteindtægter	-	-
Særlige bemærkninger		