

# HAMLETSGADE

## REVIDERET FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik og Miljøudvalget har den 18. september 2023 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hamletsgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

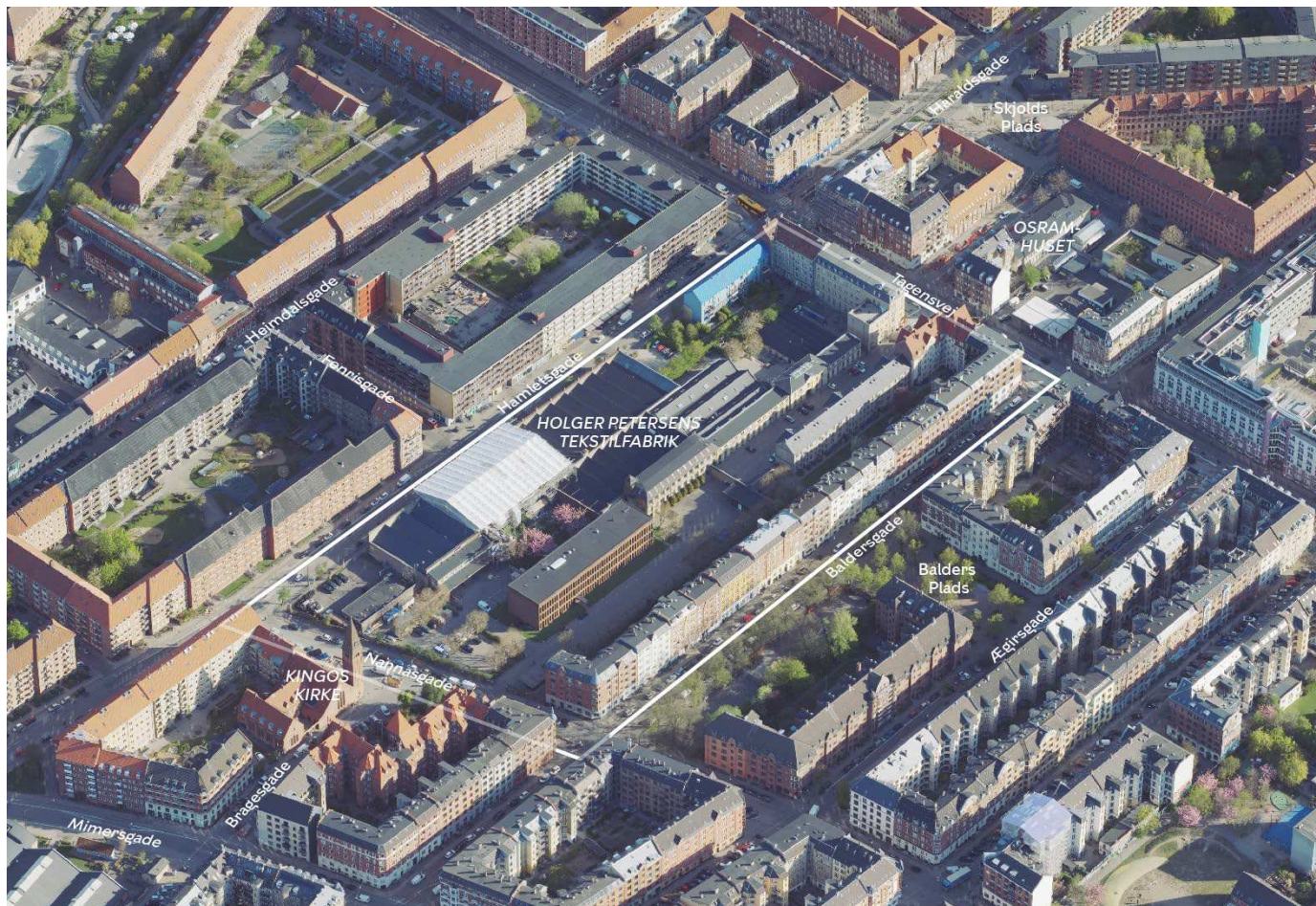
Offentlig høringsperiode fra den 27. september 2023 til den 22. november 2023.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>26</b>
Lokalplanen baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	26
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	26
Lokalplanens indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	26
Miljøforhold.....	12	§ 4. Veje.....	28
Den kystnære del af byzonen .....	14	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	29
Fredninger .....	14	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	31
Bevaringsværdige bygninger.....	14	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	33
Kulturmiljø.....	16	§ 8. Ubebyggede arealer .....	36
Skyggediagrammer .....	17	§ 9. Støj og anden forurening.....	39
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>19</b>	§ 10. Matrikulære forhold .....	40
Overordnet planlægning.....	19	§ 11. Retsvirkninger .....	40
Kommuneplan 2019 .....	19	§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	40
Lokalplaner i kvarteret.....	19	Kommentarer af generel karakter .....	40
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	20	Tegning 1 · Områdefrænsning .....	42
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	20	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) .....	43
Spildevandsplan .....	21	Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op.....	44
Sikring mod oversvømmelse.....	21	Tegning 3a · Veje.....	45
Vandforsyningsplan .....	22	Tegning 3b · Vejsnit.....	46
Varmeplanlægning .....	22	Tegning 4 · Bil - og cykelparkering .....	47
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>23</b>	Tegning 5a · Bevaring.....	48
Affald .....	23	Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering .....	49
Jord- og grundvandsforurening .....	23	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	50
Museumsloven.....	24	Tegning 6b · Tilbagetrækninger og udkræning.....	51
Anlæg på søterritoriet.....	24	Tegning 7a · Byrum.....	52
Lov om bygningsfredning.....	24	Tegning 7b · Beplantning.....	53
Rottesikring .....	24	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>54</b>
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	24	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: SDFI, 2023.

## Lokalplanen baggrund og formål

Denne lokalplan afløser lokalplan 190 Hamlets Gård fra 1991 for området afgrænset af Tagensvej, Baldersgade, Nannasgade og Hamletsgade.

En af lokalplanområdets grundejere ønsker at bevare eksisterende bevaringsværdige fabriksbebyggelse, at om- og tilbygge erhvervsbygninger samt opføre ca. 17.100 m<sup>2</sup> ny bebyggelse med serviceerhverv, hvor hovedparten etableres som randbebyggelse mod Nannasgade og Hamletsgade. Grundejeren ønsker desuden at samle en overvejende del af områdets parkering i parkeringskælder, så der kan indrettes nye grønne byrum på terræn.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammer for udvikling af området med en blanding af nye og eksisterende bygninger, så de eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske bevaringsværdier styrkes. Derudover har lokalplanen til formål at sikre områdets bevaringsværdige erhvervs- og boligbygninger og skabe forbindelser internt i området og til omgivelserne, og derved styrke sammenhængen mellem kulturmiljøet og omgivelserne. Endelig er formålet at bevare så mange af de værdifulde træer som muligt.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger på Ydre Nørrebro mellem Tagensvej, Baldersgade, Nannasgade og Hamletsgade. Mod vest og nord ligger områder med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse samt Skjolds Plads Metrostation. Mod øst og syd ligger ældre karrébebyggelse. Mod sydøst ligger Balders Plads som det nærmeste grønne område og åndehul i det tætbebyggede kvarter. Mod syd, på den modsatte side af Nannasgade, ligger Kingos Kirke samt kirkens menighedshus.

Lokalplanområdet rummer Holger Petersens Tekstilfabriks bygninger - en af de få bevarede store tekstilfabrikker, der blev opført i København i 1880'erne. Fabrikken blev stiftet i 1868 på Store Kongensgade og udflyttet til Tagensvej i 1883. I 1885 blev der opført arbejderboliger samt fælleslokaler som spisesal og børnehave. Produktionen blev indstillet i 1966, og fabriksbygningerne rummer i dag en række kreative virksomheder.

Farveribygningen er en af de ældste bevarede shedtagsbygninger i Danmark. Den er opført som en enkel økonomibygning uden unødvendige udsmykninger, men rummer alligevel arkitektoniske kvaliteter. Derudover omfatter anlægget en toetages lager- og kontorbygning i gule sten med skifertag. Indgangspartiet markeres af den let fremspringende portbygning. I forlængelse af lager- og kontorbygningen er en lagerbygning med mansardtag i tre etager blevet opført. Anlægget omfatter desuden en væveribygning og en spinderibygning med shedtage. Spinderibygningen er placeret ud mod Hamletsgade og har forskellige dekorationer i murværket.

Kontorbygningen, shedtagsbygningerne og arbejderboligerne er samlet på et geografisk lille område, hvor fabrikken dannede ramme om arbejds- og fritidsliv og produktion. Det almindelige vejnet var den vigtigste infrastruktur. De tidligere arbejderboliger rummer også i dag beboelse.

Derudover rummer lokalplanområdet randbebyggelse med beboelse.

### Egenart

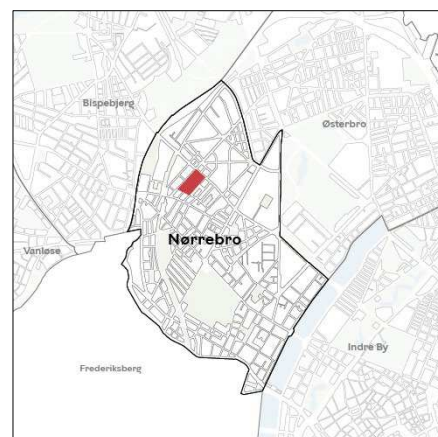
Lokalplanområdet ligger på Nørrebro i overgangen mellem karréby og mere ustruktureret blandet by. Karrébebyggelserne er generelt kendetegnet ved at bestå af homogene og ofte bevaringsværdige bebyggelser, mens den blandede bebyggelse er kendetegnet ved at være forskelligartet i udtryk og kvalitet, ligesom en del består af nyere bebyggelse.

I området ligger Holger Petersens Tekstilfabrik som en enklave for sig selv - lukket mod Hamletsgade, åben og ustruktureret mod Nannasgade. Der er tale om et velbevaret industrimiljø opført i en nøgtern og solid byggestil domineret af flade bygninger med shedtage.

Baldersgade karakteriseres mod vest af en facaderække med huse i 5 etager opført i 1880'erne. Sammen med en træække mod øst, granitbelægninger og Balders Plads med opholdsmuligheder og legeplads danner bebyggelsen et område med en fin, stilfærdig bymæssighed, der er en stor kvalitet for nærområdet.

Tagensvej og i mindre grad Mimergade udgør trafikale barrierer, som adskiller området fra den øvrige by.

Nannasgade fremstår som en bymæssig gade afsluttet af Kingos Kirke ud for Holger Petersens Tekstilfabriks arealer. Der er et kig til kirken fra området. Kirkens og menighedshusets tårn er et landemærke i området. Fra Nannasgade er der desuden kig til Nørrebrohallen.



Lokalplanområdets placering i bydelen.

### **Eksisterende trafikforhold**

Lokalplanområdet er omkranset af Tagensvej, Hamletsgade, Nannasgade og Baldersgade. Der er således let adgang til nogle af byens hovedtrafikåre for privat biltrafik.

Nybyggeriet i lokalplanen ligger inden for 325 m af Skjolds Plads Metrostation, samt inden for 600 m af Nørrebro S-togstation, og på Tagensvej og Nørrebrogade kører busser. Området er således godt betjent med kollektiv trafik.

Området ligger tæt på Nørrebro-ruten, supercykelstien på Nørrebrogade og den kommende supercykelsti på Tagensvej. Området ligger således godt i forhold til cykelinfrastruktur.

### **Almene boliger**

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Hamletsvej set mod Tagensvej og Skjolds Plads Metrostation.



Nannasgade set mod Baldersgade.



Nannasgade og Kingos Kirke set fra lokalplanområdet.



Baldersgade set fra Nannasgade.



Balders Plads.



Baldersgade set fra Tagensvej.

## Lokalplanens indhold

### Indledning

Denne lokalplan sikrer bevaringsværdige fabriks- og boligbebyggelser og giver mulighed for at opføre ca. 17.100 m<sup>2</sup> nybyggeri til blandet bolig og serviceerhverv, hovedparten som randbebyggelse, men også som videreførelse af bebyggelse langs en offentlig tilgængelig forbindelse fra Tagensvej til Nannasgade. Vej- og stiforbindelsen er en videreførelse af den stikvej fra Tagensvej som i dag ender blindt centralt i området.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 185, mens det samlede bruttoetageareal i område I ikke må overstige 35.800 m<sup>2</sup>. Efter en udbygning af området vil bebyggelsesprocenten for område I være knap 168 %.

Parkering etableres i parkeringskælder, som skal samle ejendommens parkering, hvilket giver mulighed for at etablere mere grøn beplantning samt opholdsmuligheder i områdets byrum. Lokalplanen sikrer, at en stor del af områdets træer bevares.

### Anvendelse

Området fastlægges til blandet bolig og serviceerhverv. Boligandelen fastlægges til mindst 30 % af områdets samlede etageareal. Der kan indrettes udadvendte serviceerhverv såsom restauranter og caféer i stueetagerne, og der er mulighed for indretning af detailhandel langs Tagensvej. Lokalplanen ændrer således ikke ved den allerede bestående anvendelse af området til blandet bolig og serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Mod Tagensvej muliggør lokalplanen butikker til daglig- og udvalgsvarer med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1.100 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.100 m<sup>2</sup>. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

Butikkerne vil være med til at fastholde det byliv, som findes omkring Tagensvej i dag.

I dag er der 1.060 m<sup>2</sup> detailhandel i lokalplanområdet. Lokalplanen giver således kun mulighed for at øge arealet til butiksformål minimalt og vurderes derfor ikke at give en mærkbar stigning af trafikken i området. Butikkerne vil desuden primært betjene nærområdet, hvor størstedelen af transporten forventes at ske som cyklende og fodgængertrafik.

Etablering af en offentlig tilgængelig passagemulighed for fodgængere og cyklister fra Nannasgade til Tagensvej samt indretning af udearealerne med grønne opholdsarealer vil påvirke bymiljøet positivt. Parkering indrettes primært i kælder.

### Fremtidige trafikforhold

Området vil blive betjent af en adgangsvej fra Nannasgade, der leder til nedkørslen til områdets parkeringskælder samt til renovationsafhentning for den sydlige del af området. For den nordlige del af området vil renovation blive afhentet via forbindelsen gennem området fra Tagensvej til Nannasgade, som spærres med oplukkelige pullerter for at hindre gennemkørende biltrafik. Forbindelsen vil være åben for bløde trafikanter i området.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

## Bil- og cykelparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m <sup>2</sup>
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m <sup>2</sup>
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m <sup>2</sup> , undtagen areal til idrætshaller og madskoler
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m <sup>2</sup>
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m <sup>2</sup>
Erhverv:	1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>
Kontorer:	1 plads pr. 214 m <sup>2</sup>
Butikker:	1 plads pr. 143 m <sup>2</sup>

Parkeringspladserne etableres i parkeringskældre, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang.

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Grundskoler:	1 pr. 2 elever og ansatte
Daginstitutioner:	2,5
Erhverv:	3
Butikker:	4
Uddannelsesinstitutioner:	1 pr. 2 studerende og ansatte

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## Metroservitutter

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er taget højde for disse servitutter i lokalplanen.

## Linjeføringen for Cityringen

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringen og afgreningen til Sydhavnen. Af tegning 5b fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området. Servituttens formål er at forhindre,



at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

For de underjordiske anlæg vil servitutterne blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

For de overjordiske anlæg vil servituten blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre og beplantning.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at disse i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servituttens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servituten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, er det sandsynliggjort, at byggeri inden for servitutlinjen overholder en maksimal belastning på 120 kPa, jf. servitut.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

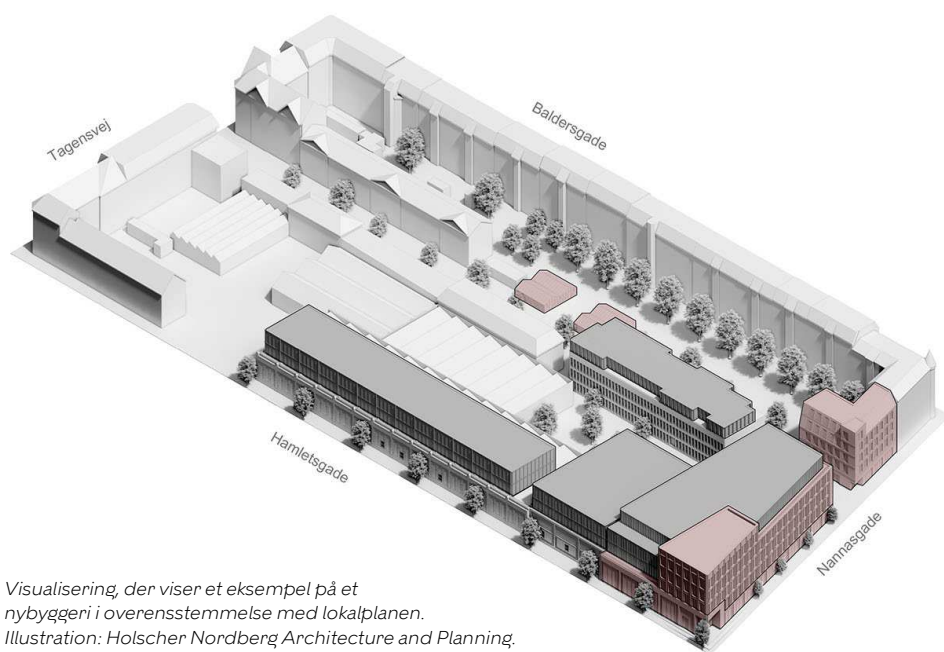
Der kan etableres 17.100 m<sup>2</sup> nybyggeri i område I.

Til færdiggørelse af karréen med randbebyggelse kan der opføres ny randbebyggelse i 5 etager mod Nannasgade og Hamletsgade. De eksisterende og lavere shedtagsbygninger bevares, dog kan der tilføres to yderligere etager til eksisterende bygninger langs Hamletsgade.

Derudover tilføres én etage til eksisterende bygning internt i området. Lokalplanen giver mulighed for, at 3., 4. og 5. etage på hjørnet af Hamletsgade og Nannasgade opføres ud over eksisterende vejlinje mod hjørnet af Hamletsgade og Nannasgade.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om opdeling af facader samt tilbagetrækning af enkelte facader både ved udvalgte øverste etager og i stueetageniveau på hjørnet af Hamletsgade og Nannasgade. Ved tilbagetrækning af de øverste etager i en bygning eller ved taghældning sikrer lokalplanen en skalamæssig tilpasning af de nye bygninger mod Hamletsgade og Nannasgade. Det giver samtidig en klart markeret gesims som pendant til nabobebyggelsernes taghøjde.

For at skabe sammenhæng i området opføres randbebyggelsen langs Hamletsgade og Nannasgade overvejende med en facade i rødbrune tegl. Teglfacaden viderefører temaet fra de eksisterende shedtagsbygninger med den lange murede facade langs Hamletsgade. Facaden på den øverste tilbagetrukne facade mod Nannasgade og påbygninger på eksisterende bygninger langs Hamletsgade udføres i metal. Bygningen langs Nannasgade, som afslutter boligbebyggelsen langs Baldersgade, tilpasses materialemæssigt til de nærmeste eksisterende bygninger og opføres i tegl i gule nuancer.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen.  
Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

Byggeriet har flade tage, som kan anvendes til grønne tage, med undtagelse af bygning mod Nannasgade, der afslutter bebyggelse i Baldersgade. Denne opføres med taghældning som reference til den omkringliggende karréby, som bygningen placeres i forlængelse af.

Lokalplanen fastlægger en række af eksisterende bygninger som bevaringsværdige, hvilket betyder, at ændringer af bygningerne vil forudsætte en dispensation. Det gælder fx, hvis der er ønsker om at omdanne tagetagen i boligbebyggelsen langs Baldersgade. Dette vil forudsætte en dispensation fra lokalplanen. En undtagelse er dog, at lokalplanen muliggør etablering af nye vinduer i den eksisterende bygning på Hamletsgade 9/Nannasgade 28A samt mulighed for at fjerne brystninger ved vindueshuller i stueetagen.

Lokalplanen fastlægger desuden, at hvis en eller flere af de fredede bygninger i området ændrer status, så de ikke længere er fredede, vil det alligevel ikke være tilladt at ændre, ombygge eller nedrive bygningen.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

## Byrum

I området fra Tagensvej til Nannasgade fastlægges fire byrum (byrum A1, A2, B og C) med fokus på at skabe en offentlig tilgængelig forbindelse fra Tagensvej til Nannasgade, styrke den grønne karakter i området med øget beplantning samt skabe nye attraktive opholdssteder for byggeriets og områdets brugere.

Cykelparkering på terræn er indpasset i området og koncentrerer i grupper i tilknytning til nybyggeriet.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

Der er 56 træer i lokalplanområdet, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Projektet forudsætter, at 19 træer fældes. 38 træer udpeges som bevaringsværdige. For at styrke områdets grønne karakter, som blandt andet domineres af store træer, og for at understøtte byens biodiversitet, stilles der krav om plantning af 86 nye træer. Træerne er især koncentreret omkring den offentligt tilgængelige forbindelse fra Tagensvej til Nannasgade. Der stilles desuden krav til andelen af bede med beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der etableres kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet, men kan efter nærmere vurdering nedsættes til 25 %.

Butikker tillades i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser om detailhandel. Jf. Kommuneplan 2019 skal stueetagen i randbebyggelse i det udpegede bydelscenter Tagensvej normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeriet set mod hjørnet af Hamletsgade og Nannasgade. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeriet set fra Hamletsgade mod Nannasgade. Illustration: Holscher Nordberg Architecture and Planning.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændringer).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021 med senere ændringer).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag. Der er endvidere 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 muliggør opførelse af ca. 17.100 m<sup>2</sup> som om- og tilbygning samt nybyggeri. Det samlede etageareal i lokalplanområdet bliver herefter ca. 51.200 m<sup>2</sup>. Der fastsættes bestemmelser, der sikrer bevaringsværdige bygninger og værdifulde træer. Områdets ubebyggede arealer forbedres, herunder offentligt tilgængelige arealer og forbindelser gennem området. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Nannasgade, Hamletsgade og Tagensvej. Støjniveauet er op til 58-63 dB på dele af friarealet, op til 63-68 dB på dele af facaderne langs Hamletsgade, op til 68-73 dB på dele af friarealet og op til 73-78 dB på dele af facaderne langs Tagensvej, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger daginstitutioner, grundskoler og hospitaler og  $L_{den}$  63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Nannasgade og Hamletsgade kan danne støjskærm for friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

### Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- Flade tage skal etableres som grønne tage.
- Mindst 25 % af de ubebyggede arealer skal være bede med beplantning.
- Eksisterende bygninger bevares.
- Der skal etableres regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde i de efterfølgende byggerier, at

- anvende genbrugsmaterialer herunder genbrugstegl til teglfacader i videst muligt omfang,
- prioritere anvendelsen af genbrugsmaterialer samt langtidsholdbare materialer,
- opstille ladestander til elbiler og
- indrette etagerne således, at kontor- og værkstedsarealer kan opdeles i mindre lejemål samt at placere tekniske kerner og installationer, så byggeriet kan huse alternative funktioner.

## Den kystnære del af byzonen

Dele af området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

## Fredninger

Bygningerne Tagensvej nr. 85 C-F på ejendommen matr.nr. 2532 Udenbys Klædebo Kvarter, København samt bygningen Tagensvej 83 B-F på ejendommen matr.nr. 1743 Udenbys Klædebo Kvarter, København er fredede og fastlagt som bevaringsværdige i lokalplanen.

På tegningen er angivet fredede bygninger.

## Bevaringsværdige bygninger

Bygningen på ejendommene matr.nr. 1743 Udenbys Klædebo Kvarter, København Tagensvej nr. 81, 83A-83F, matr.nr. 2532 Udenbys Klædebo Kvarter, København Tagensvej nr. 85, matr.nr. 3344 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 71, matr.nr. 3431 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 69, matr.nr. 4332 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 67, matr.nr. 3670 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 53 og matr.nr. 3671 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 51/Nannasgade 24 er SAVE-registreret med værdien 3. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og bygningerne fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Bygningen på ejendommene matr.nr. 2532 Udenbys Klædebo Kvarter, København Nannasgade 28, matr.nr. 3030 Udenbys Klædebo Kvarter, København Tagensvej 79/Baldersgade 77, matr.nr. 3031 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 75, matr.nr. 3846 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 65, matr.nr. 3852 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 61-63, matr.nr. 3706 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 59, matr.nr. 3668 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 57 og matr.nr. 3669 Udenbys Klædebo Kvarter, København Baldersgade 55 er SAVE-registreret med værdien 4. Der er foretaget en analyse af bygningerne i lokalplanområdet, og bygningerne fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

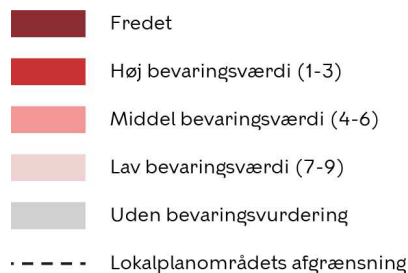
Lokalplanen muliggør tilbygninger og særlige ændringer på den bevaringsværdige bygning på Hamletsgade 9/Nannasgade 28A samt på den bevaringsværdige bygning på Nannasgade 28 - alle på matr.nr. 2532 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Derudover må de bevaringsværdige bygninger ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.

Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er:

- **Tagensvej 83B-83F**

Arbejderboliger opført i 1885 af arkitekt Carl Thonning. Bygningerne er opført som en lang bebyggelse udformet som en samlet og helstøbt komposition og facade. Udført i samme materialer med gule sten og skiffertag som de overfor liggende bygninger, med hvem de udgør et helstøbt miljø. Bebyggelsen er fredet, har en bevaringsværdi (SAVE) 3 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.



SAVE-kort.



Tagensvej 83B-83F.

- **Tagensvej 85**

Bebyggelsen på Tagensvej 85 består af flere sammenbyggede bygninger, der har forskellige bevaringsværdier og kendetegn:

*Farveribygningen* er opført i 1883 med Johan Schrøder som arkitekt. Bebyggelsen er opført som en fladebygning for produktion i ét plan og med shedtage – en af de ældst bevarede af slagsen i Danmark. Bebyggelsens facade fremstår med store støbejernsvinduer og branddøre og med den karakteristiske takkede shedtagsprofil i gavl. Bebyggelsen er fredet, har en bevaringsværdi (SAVE) 1 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

*Væveribygningen* er opført samtidigt og med samme udformning som Farveribygningen, men blev i 1923 ombygget til sammenstillede saddeltage med en karakterfuld facade med tre ens gavle med udsmykninger og murede detaljer. Bebyggelsen er fredet, har en bevaringsværdi (SAVE) 1 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

*Kontorbygningen* er opført i 1885-97 i to etager i gule sten og med skiffertag udformet som en lang symmetrisk og monumental facade omkring et fremhævet midterparti i en historicistisk arkitektur med mange murede detaljer. Bygningen danner sammen med de overforliggende arbejderboliger, der er udført i samme skala og materialitet (gule sten og skiffertag), et samlet miljø. Bebyggelsen er fredet, har en bevaringsværdi (SAVE) 2 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

*Fabriksbygningen* er opført i to-tre etager med mansardtag. Bygningen har en rigt udsmykket facade med murede bånd og friser og med store støbejernsvinduer. Bebyggelsen har en bevaringsværdi (SAVE) 3 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.



Tagensvej 85 – Farveribygningen.



Tagensvej 85 – Væveribygningen.



Tagensvej 85 – Kontorbygningen.



Tagensvej 85 – Fabriksbygningen.

- **Hamletsgade 9/Nannasgade 28A**

*Spinderibygning I* er opført som fladebygning i ét plan med shedtag. Bebyggelsen er opført til spinderi i 1905 med en høj mur i nationalromantisk stil langs Hamletsgade, der dækker shedtagsprofilen og skaber en langstrakt facade med taktfaste murblændinger i et arkadeagtigt motiv med mange murede detaljer. Bebyggelsen har en bevaringsværdi (SAVE) 3 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

*Spinderibygning II* er opført omkring 1951 som en udvidelse af spinderiet langs Hamletsgade. Bebyggelsen er udført med ekstra shedtagssektioner som en fortsættelse af den eksisterende facade – dog i en mere moderne stil. Bebyggelsen har en bevaringsværdi (SAVE) 3 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.



Hamletsgade 9 – Spinderibygning I.



Hamletsgade 9 – Spinderibygning II.

- **Tagensvej 81-83A**

En tidstypisk bygning fra 1914 præget af den sene nationalromantiske stil og nybarokken med karakteristiske og karaktergivende karnapper, firefagsvinduer og gavle og originale detaljer såsom sålbænke af glaserede grønne tegl. Bebyggelsen har en bevaringsværdi (SAVE) 3 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

- **Nannasgade 24, Baldersgade 51-77 og Tagensvej 79**

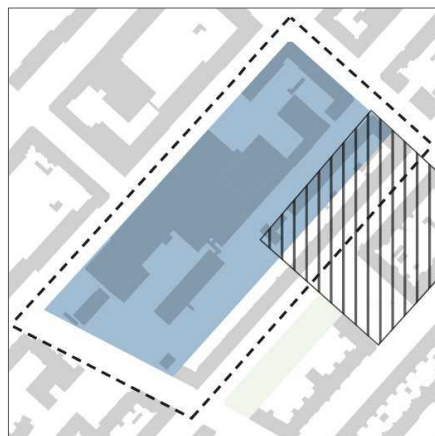
En ensartet husrække af tidstypiske og velbevarede enkeltbygninger i samme skala og omtrent samme gesimshøjde fra starten af 1900-tallet, der tilsammen skaber en helhed. Bebyggelsen er præget af tidens nationalromantiske stil med københavner tage. Sammen med den modsatte side af Baldersgade og Balders Plads danner facaderækken et helstøbt og velbevaret bymiljø fra 1900-tallets første årti. Nannasgade 24 og Baldersgade 51-53 og 67-73 har en bevaringsværdi (SAVE) 3, Baldersgade 55-65 og 75-77 samt Tagensvej 79 har en bevaringsværdi (SAVE) 4, og Baldersgade 51-53 og 67-73 er udpeget som bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2019.




- **Nannasgade 28**

Opført i 1966 som en udvidelse af administrationen som en velproportioneret, modernistisk længebygning med samme orientering og skala som arbejderboligerne og kontorbygningen. Bebyggelsen er gennemarbejdet med detaljer og en stramhed og nøgternhed i udtrykket, der passer til de ældre industribygninger i kulturmiljøet som helhed. Bebyggelsen har en bevaringsværdi (SAVE) 4 og er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

## Kulturmiljø

Område I og II i lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares.



-  Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Kommuneplan 2019
-  Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2019
-  Lokalplanområdets afgrænsning

Bevaringsværdig bebyggelse samt kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2019.



Tagensvej 81-83A.



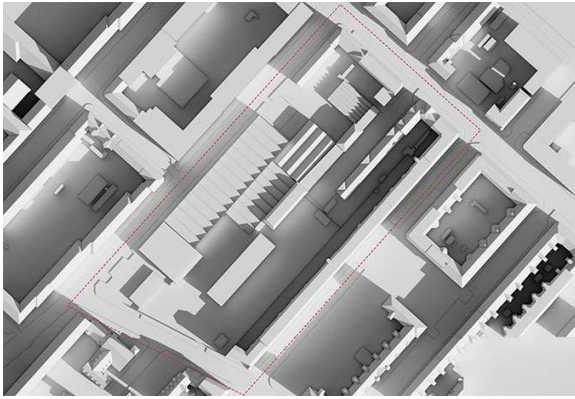
Baldersgade.



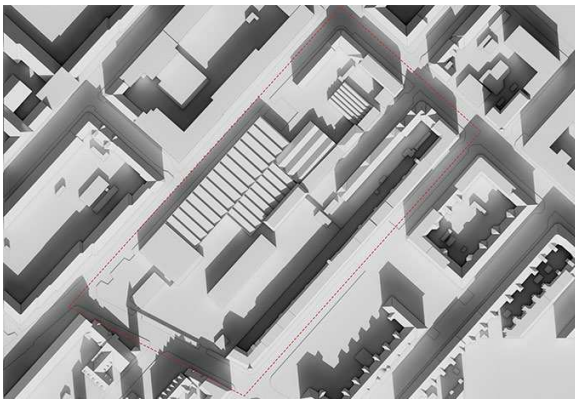
Nannasgade 28.



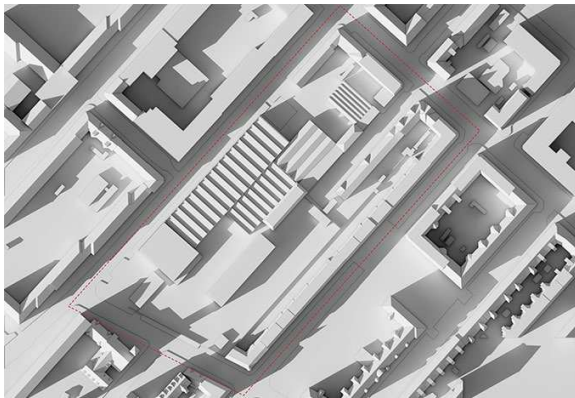
## Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

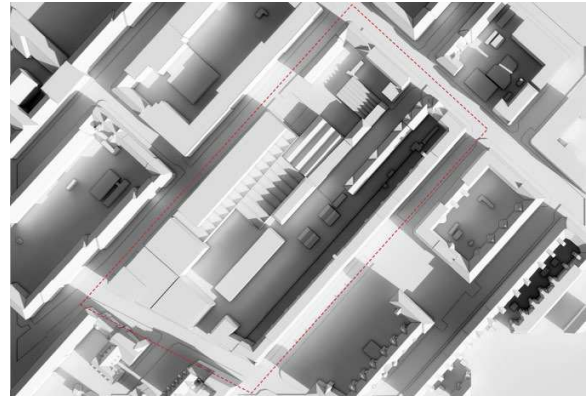


21. marts kl. 12.00.

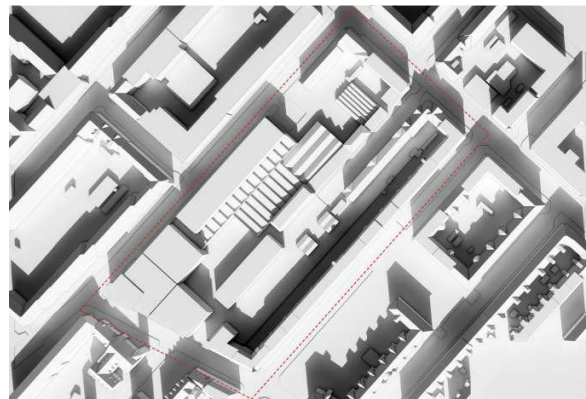


21. marts kl. 16.00.

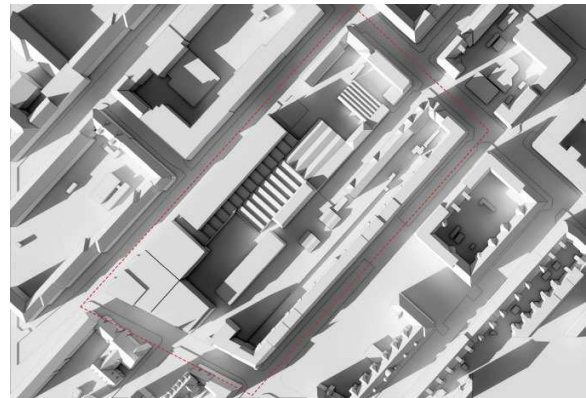
## Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.

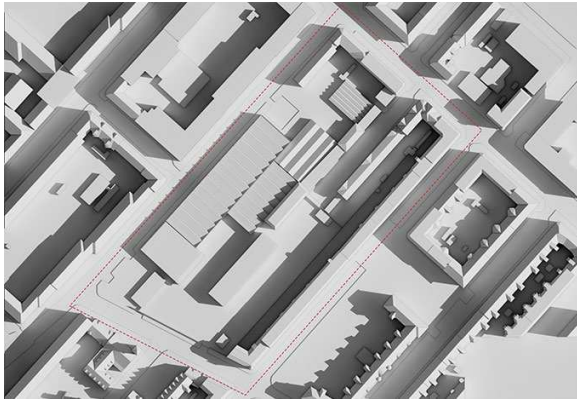
Illustrationer: Holscher Nordberg  
Architecture and Planning.

## Skyggediagrammer

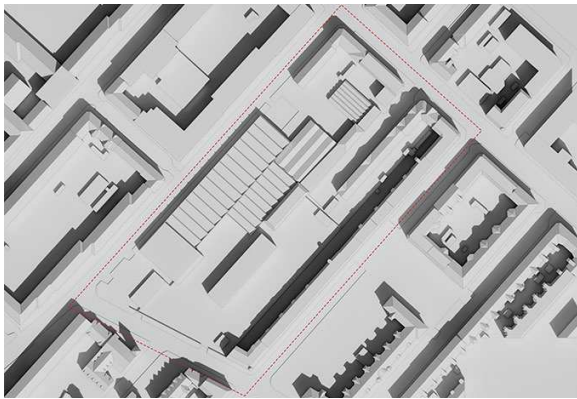
Skyggediagrammerne viser, at der om morgenen ved jævndøgn, 21. marts kl. 9, vil være skygge i det meste af området. Ved sommarsolhverv den 21. juni kl. 9 vil der være delvist sol i det centrale byrum og som i dag i gårdrummene i den nordøstlige del af lokalplanområdet. Det centrale byrum får sol kl. 12 ved jævndøgn og kl. 12 til 16 ved sommarsolhverv.

Skygge fra nybyggeri i området påvirker Hamletsgade morgen og middag. Skygge fra nybyggeriet påvirker desuden bebyggelse på modstående side af Hamletsgade i morgen- og formiddagstimerne, hvilket ses på skyggediagrammer både ved jævndøgn og sommarsolhverv kl. 9.00. Derudover vil der være skygge fra nybyggeriet på en mindre del af gårdarealerne til bebyggelsen langs Baldersgade samt skyggepåvirkning på en mindre del af bebyggelsen langs Baldersgade ved jævndøgn kl. 16 og ved sommarsolhverv fra kl. 16.

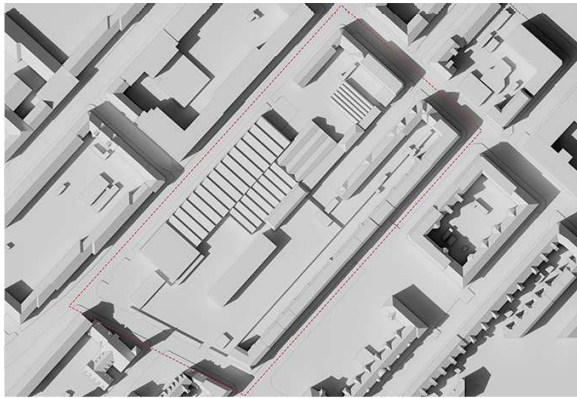
## Eksisterende forhold



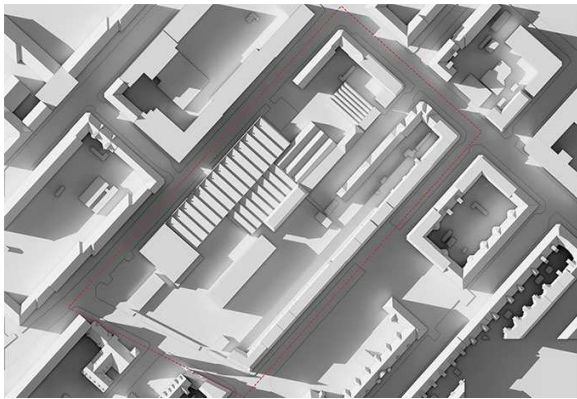
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.

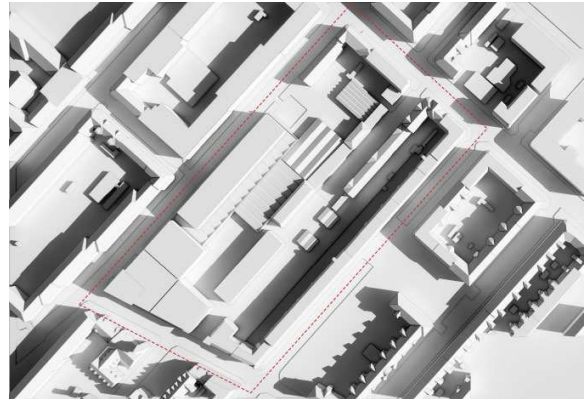


21. juni kl. 16.00.

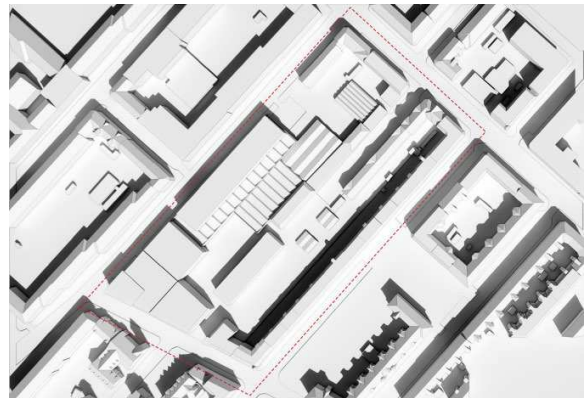


21. juni kl. 19.00.

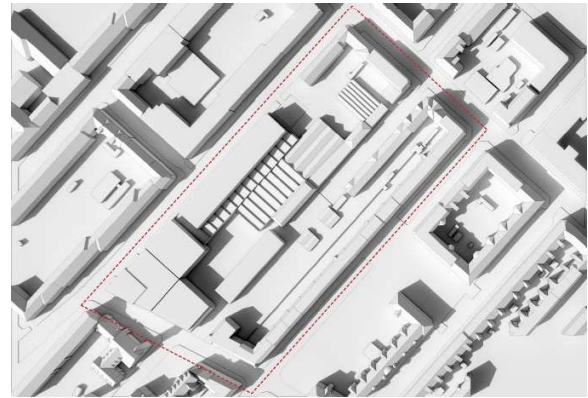
## Muliggjort med lokalplanen



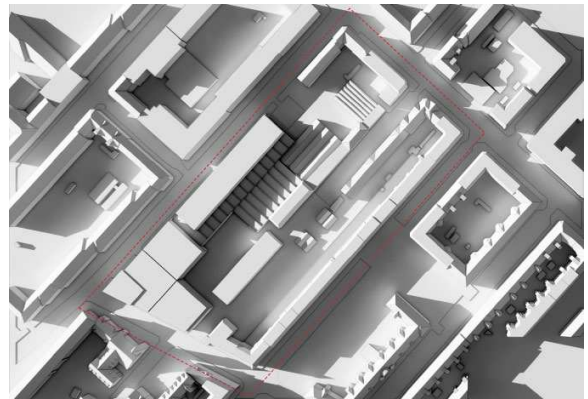
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel

I området må der være et butiksareal på 1.100 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 2.000 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 1.000 m<sup>2</sup>.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 185.

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Nørrebro skal være en grøn bydel, hvor de grønne områder bevares og nye skabes, samt at Nørrebro skal have sammenhængende og attraktive byrum. Lokaludvalget ønsker, at det lokale handelsliv og arbejdsmarked skal stå stærkt samt tiltrække flere erhvervsdrivende til Nørrebro for derigennem at skabe flere praktik- og lærepladser til lokale unge. Derudover har lokaludvalget ambition om mindre støj- og luftforurening, samt at flere benytter cyklen som deres primære transportmiddel.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 190 Hamlets Gård

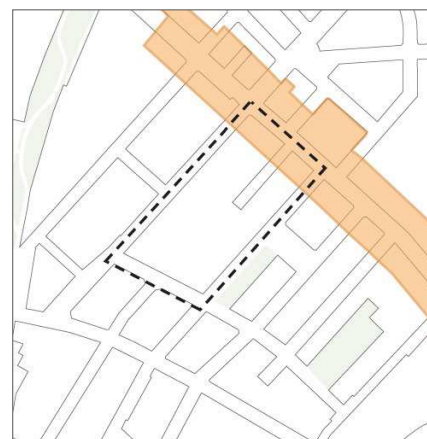
Formålet med lokalplanen er at

- muliggøre en samlet fornyelse af karréen nord for Nannasgade som et blandet bolig- og erhvervsområde, således at boligetagearealet ved en fuldstændig fornyelse af karréens bebyggelse, vil blive af størrelsesordenen 2/3 af karréens samlede etageareal.
- sikre, at ny bebyggelse i princippet opføres som sluttet bebyggelse.
- medvirke til, at Tagensvej opretholdes som lokalcenter ved at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv og liberale erhverv.
- samt at fastholde den del af lokalplanområdet, som ligger syd for Nannasgade til boligformål.



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
T	Veje (tekniske anlæg m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
- - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Orange	Bydelscenter
- - - -	Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019.

Væsentlige ændringer af bebyggelsesforholdene i denne del af lokalplanområdet forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

### Lokalplan 76 Titangade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhvervs-, bolig- og offentlige formål. Der er efterfølgende udarbejdet fem tillæg til lokalplanen. Tillæg 1 muliggør opførelse af en børneinstitution. Tillæg 2 muliggør opførelse af et kollegiebyggeri. Tillæg 3 ophæver tillæg 2, således, at der fastsættes bestemmelser for et større område som helhed, der fastlægges mulighed for anvendelse til offentlige formål som undervisning og forskning og lignende samt kollegieboliger og gæsteboliger, m.v. Tillæg 4 muliggør opførelse af ungdomsboliger fordelt på to grunde. Tillæg 5 gør det muligt at anvende en eksisterende ejendom til kulturelle formål, herunder undervisning, ungdomsklub og moské.

### Lokalplan 486 Skjolds Plads Metrostationsplads

Formålet med lokalplanen er at muliggøre etablering af en metrostationsplads for et vigtigt trafikalt knudepunkt i forbindelse med Cityringen. Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til vej samt adgangs- og opholdsareal for metrostationen. Der fastlægges en indretning af pladsen samt offentlige stier og passager i samspil med de tilgrænsende områder omkring Haraldsgade, Sigurdsgade og Fafnersgade.

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

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv)

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

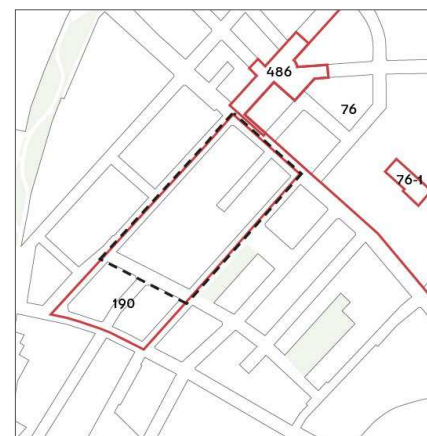
Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.



— Gældende lokalplaner  
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

[Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside  
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### **Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter**

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside  
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

### **Lokal håndtering af regnvand**

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

På stikvejen ved Tagensvej 83-85 er der planlagt en grøn vej. Bebyggelse og terrænændringer må ikke være til hinder for etablering af de grønne veje.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes ud af lokalplanområdet.

### **Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet**

I Hamletsgade, Nannasgade og Baldersgade vil der blive etableret grønne veje. De grønne veje er planlagt udført i 2024-2028.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af de grønne veje.

### **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmeforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet huser flere matrikler, som er kortlagt efter jordforureningsloven. Ved kortlægning på vidensniveau 1 (V1) kortlægges der pga. viden om tidligere aktiviteter, som kan have medført forurening af jord og/eller grundvand. Ved kortlægninger på vidensniveau 2 (V2) kortlægges der pga. konstateret forurening.

Matr. 2532 består primært af et V1-kortlagt areal, der skyldes de tidligere aktiviteter på Holger Petersens Tekstilfabrik med uldspinderi og båndfabrikation. Det ene af de to V2-kortlagte arealer er et areal, hvor der tidligere har været servicestation med tankanlæg. I dag er der autoværksted. I forbindelse med en oprydning efter den tidligere servicestation blev der efterladt restforurening med kulbrinter. Det sidste areal er V2-kortlagt pga. tidligere konstateret forurening i forbindelse med en miljøundersøgelse.

Matr. 6020 og 167d er begge delvist V2-kortlagt pga. konstateret forurening med oliestoffer, PAH samt chlorerede opløsningsmidler samt nedbrydningsprodukter. Forureningen skyldes formentligt, at der har været autoværksted og garager.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af

forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

## 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.

## Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

## Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).



Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæg-gelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med et system af offentligt tilgængelige fællesveje og stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri samt ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer og byrum indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 167d, 1743, del af 2532, 3030, 3031, 3344, 3431, 3432, 3668, 3669, 3670, 3671, 3706, 3846, 3852 samt 6020 Udenbys Klædebo Kvarter, København og alle parceller, der efter den 28. juni 2023 udstykkes i området.

### Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III, som vist på tegning 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse i områderne I, II og III

*Boliger og serviceerhverv*

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

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

Stueetagen (1. etage) mod Tagensvej skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

#### **Kommentar**

*Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles*

*krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.*

## **Stk. 2. Boligandel**

Boligandelen skal samlet i områderne I og III udgøre mellem 30 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for matriklerne under ét.

Boligandelen skal i område II udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at boligandelen kan beregnes for flere matrikler under ét under forudsætning af, at boligandelen fortsat overholdes.

## **Stk. 3. Boligstørrelser**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.  
Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov, som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennem- snit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivi- teter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Ved ombygning af eksisterende bygninger, eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel, kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

## **Stk. 4. Fællesarealer**

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etage- arealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

### ***Kommentar***

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.*

## **Stk. 5. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

#### **Stk. 6. Forurenende virksomhed**

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig-forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

#### **Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

For stueetager (1. etager) mod Tagensvej vist på tegning 2a gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 1.100 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 1.060 m<sup>2</sup> pr. 26.03.2021.*

#### **Stk. 8. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage) og kælderetage**

For stueetager (1. etager) og kælderetager med en loftshøjde placeret mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), vist på tegning 2a, gælder, at de skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Derudover må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

#### **Stk. 9. Placering af anvendelse**

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

## **§ 4. Veje**

#### **Stk. 1. Vejlinjer**

Mod Hamletsgade, Tagensvej, Baldersgade og Nannasgade opretholdes de eksisterende vejlinjer.

#### **Stk. 2. Intern vejstruktur og udlæg af arealer til vej**

Den interne trafikbetjening af området skal ske ved udlæg og anlæg af private fællesveje i form af vejtyper og stier, som vist på tegning 3a og 7a. Udformningen skal ske, som vist i snit på tegning 3b.

Der må ikke etableres gennemkørsel gennem lokalplanområdet for biltrafik mellem Tagensvej og Nannasgade. Undtaget herfor er køretøjer til renovation og brand.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

### **Stk. 3. Fastlæggelse af vej**

Vejtype a fastlægges i en bredde af 11,7 m med kørespor på mindst 6 m og fortov på mindst 2 m i begge sider med træbeplantning/pan-tebede i én eller begge sider, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Vejtype b fastlægges i en bredde af 9,4 m med kørespor på mindst 6 m og fortov på mindst 2,5 m i den ene side, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### **Stk. 4. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

### **Stk. 5. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg**

De på tegning 3a viste arealer, der er anført som vejareal, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

#### **Kommentar**

*Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.*

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

Uanset bestemmelserne i stk. 1-5 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

### **Stk. 7. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje**

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

#### **Kommentar**

*Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.*

*Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.*

## **§ 5. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bilparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

- Boliger: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m<sup>2</sup>
- Grundskoler: 1 plads pr. 607 m<sup>2</sup>, undtagen areal til idrætshaller og madskoler
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m<sup>2</sup>
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m<sup>2</sup>
- Erhverv: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>
- Kontorer: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>
- Butikker: 1 plads pr. 143 m<sup>2</sup>

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Parkering skal etableres i konstruktion i kældre.

Højest 8 % af parkeringsdækningen for område I må indrettes på terræn. Bilparkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

## Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 5 og 25 cykler pr. gruppe.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

### **Kommentar**

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

Der skal ikke være pladser til cykelparkering.

## **§ 6. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Stk. 1. Bebyggelsens omfang**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185 for den enkelte matrikel.

I delområde I må det samlede etageareal ikke overstige 35.800 m<sup>2</sup>.

*Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten*

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Etageareal, der opstår, når der indrettes beboelse i eksisterende tagetager, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Hvis dele af en ejendom afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej/offentlig plads/park, idrætsanlæg mv., kan bebyggelsesprocenten overskrides med, hvad der svarer til det mulige etageareal beregnet på det afskrevne grundareal. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

### **Kommentar**

*Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografteatre, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter mv.*

Bebyggelse i område II forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

### **Stk. 2. Bebyggelsens placering**

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5b.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5b.

### **Stk. 3. Bebyggelsens højde**

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5b viste etageantal og bygningshøjder.
- b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i mindst 4 m inklusive sokkel.

- c) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på højst 1 m til servicering af elevatorer. Solenergianlæg og nødvendig teknik skal placeres mindst 3 m inde på taget målt fra facaden.

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

- a) Husdybden må højst være 12 m for boliger og 18 m for erhverv.
- b) Undtaget er bygninger inden for byggefeltene A, C, D, E og F, hvor husdybden må være over 18 m for erhverv.

#### **Stk. 5. Mindre bygninger**

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m<sup>2</sup>. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Inden for arealer til mindre bygninger over 25 m<sup>2</sup> vist på tegning 5b må der udover ovenstående opføres to fritliggende bygninger til affaldshåndtering i én etage på højst henholdsvis 85 m<sup>2</sup> og 30 m<sup>2</sup> samt mindre bygninger i én etage på i alt højst 100 m<sup>2</sup>.

#### **Kommentar**

*I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.*

#### **Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger**

- a) På tegning 5a er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

Der kan dog mod gårdsiden opføres en tilbygning, bygning B, i forbindelse med den bevaringsværdige bygning A på matr.nr. 2532 som vist på tegning 5b og i overensstemmelse med § 7, stk. 1, pkt. d.

Der kan desuden opføres to nye etager på den bevaringsværdige bygning A på matr.nr. 2532, som vist på tegning 5b og i overensstemmelse med § 7, stk. 1, pkt. d, e, i og k, og bygningen kan ombygges i overensstemmelse med § 7, stk. 1, pkt. t.

På den bevaringsværdige bygning G på matr.nr. 2532 kan der opføres en ny etage som vist på tegning 5b og i overensstemmelse med § 7, stk. 1, pkt. n og u.

På den bevaringsværdige bygning H på matr.nr. 2532 kan der opføres en påbygning i højst 2 etager som vist på tegning 5b og i overensstemmelse med § 7, stk. 1, pkt. h, l og o. Bygning H kan derudover ombygges i overensstemmelse med § 7, stk. 1v.

- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væ-*



*sentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- c) Hvis den på tegning 5a viste fredede bebyggelse ændrer status, så den ikke længere er fredet, må den ikke ændres, ombygges eller nedrives. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsen ændres, ombygges eller nedrives.
- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

#### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- E) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## **§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Facader**

- a) Materialerne skal være tegl, blank mur, metal. Desuden må 10 % af facaden bestå af detaljering i synlig beton eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Farverne skal være rødbrun, brun, mørk gul, mørk sand eller sort.
- c) Portlåger skal være i metal eller glas, og man skal kunne se igennem lågen.
- d) Bygning A, B, C, D og E, vist på tegning 5b, skal opføres i rødbrun tegl. Vinduer mod Nannasgade og Hamletsgade skal udføres med rammer i metal, der udkrager mindst 15 cm og højst 30 cm fra facaden. Undtaget er 1. etage (stueetagen), og hvor stueetagen er udført i dobbelthøjde.  
  
Hvor facaden er udført i tegl, skal der mellem hver vertikale vinduesrække være en vertikal fremrykning af facaden fra tag til underkant af nederste vindue i en bredde på mindst 20 cm og højst 40 cm og en dybde på mindst 10 cm og højst 30 cm. De vertikale fremrykninger af facaden skal udføres med en afstand på mindst 2 m.
- e) For facader markeret med facade a på tegning 6a skal 3., 4. og 5. etage udføres i grå, sort eller brun metal.
- f) For facader markeret med facade b på tegning 6a skal 4. etage udføres i grå, sort eller brun metal.

- g) For bygning C og D skal stueetagen (1. etage) og 2. etage, hvor facader er markeret med facade c på tegning 6a, udføres i dobbelthøjde med vinduer i begge etagers højde. Vinduer i stueetagen (1. etage) skal udgøre mindst 65 % af facade c og være mindst 3 m brede. Mellem hvert vindue skal der være en vertikal fremrykning af facaden fra hele etagens højde i en bredde på mindst 20 cm og højst 40 cm og en dybde på mindst 10 cm og højst 30 cm.
- h) Facader markeret med facade d på tegning 6a skal udføres i grå, sort eller brun metal.
- i) Hvor facader er udført i metal, skal der etableres fremtrædende vertikale opdelinger med en afstand på mindst 1,5 m og højst 3 m.
- j) For facader markeret med facade e på tegning 6a skal den øverste etage udformes med skrå facade med en hældning på 60-70 grader. Dog undtagen, hvor der laves tårnmotiv på bebyggelsen.
- k) For facader markeret med tilbagetrækning a på tegning 6b skal 3. og 4. etage samlet tilbagetrækkes mindst 1,5 m og højst 2,5 m fra stueetagens facadelinje. 5. etage skal tilbagetrækkes mindst 3 m og højst 4 m fra stueetagens facadelinje.
- l) For facader markeret med tilbagetrækning b på tegning 6b skal 5. etage tilbagetrækkes mindst 1,5 m og højst 2 m fra øvrige etagers facadelinje.
- m) For facader markeret med tilbagetrækning c på tegning 6b skal stueetagen (1. etage) og 2. etage tilbagetrækkes mindst 3 m og højst 7 m fra byggefeltets facadelinje vist på tegning 5b.
- n) For facader markeret med tilbagetrækning d på tegning 6b skal påbygning tilbagetrækkes mindst 1 m og højst 2 m fra øvrige etagers facadelinje på mindst 60 % af facadens samlede længde.
- o) For facader markeret med tilbagetrækning e på tegning 6b skal påbygning tilbagetrækkes mindst 1 m og højst 1,5 m fra øvrige etagers facadelinje.
- p) Hvor facade er markeret med udkræning a på tegning 6b, må bebyggelse overskride matrikelskel mod Nannasgade og Hamlets-gade fra 3. etage og op som vist på tegning 6b.
- q) Bygning F, vist på tegning 5b, skal have facader i tegl.
- r) Bygning F, vist på tegning 5b, skal opføres med gesimsbånd, der flugter med gesimsbånd mellem stueetage og 1. etage på hjørnebygningen på Nannasgade og Baldersgade.
- s) Bygning F, vist på tegning 5b, skal opføres med et tårnmotiv mod Nannasgade ved overkørslen vist på tegning 3a.
- t) Taget på bygning A, kan fjernes og erstattes af op til 2 nye etager som vist på tegning 5b. Vinduer i stueetagen (1. etage) og 2. etage kan udskiftes. Brystninger kan fjernes ved vindueshuller i stueetagen. Der kan etableres nye vinduer med gennemsigtigt glas. Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant.
- Der kan derudover etableres en port til overkørsel til parkeringskælder som vist på tegning 3a.
- u) Taget på bygning G kan fjernes og erstattes af en ny etage som vist på tegning 5b.
- v) Taget på bygning H kan inden for byggefeltets afgrænsning fjernes og erstattes af op til 2 nye etager som vist på tegning 5b. Vinduer i stueetagen (1. etage) kan udskiftes. Der kan etableres nye vinduer

med gennemsigtigt klart glas. Eksisterende dekorationer i murværket skal bevares, og vinduers underkant, overkant samt sider skal indrammes af de eksisterende dekorationer i murværket. Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant.

- w) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer med gennemsigtigt glas. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- x) Bygninger skal have en sokkelhøjde på mindst 30 cm målt fra terræn.  
Gulvkoten skal være mellem 30 og 60 cm målt fra det omgivende terræn.
- y) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.  
Belysning må ikke blænde omgivelserne.  
Effektbelysning er ikke tilladt.
- z) Stueetagen i bygning C, D og E, vist på tegning 5b, skal udføres med gennemsigtigt klart glas på mindst 50 % af facadens længde mod Nannasgade og Hamletsgade.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Huller til vinduer og døre i facaderne skal placeres lodret over hinanden.
- b) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt klart vinduesglas. I erhvervsbebyggelse mod veje og stiforbindelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt vinduesglas.
- c) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt klart vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- d) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have vandrette vinduesbånd.
- e) Langs facader mod Hamletsgade og Nannasgade skal stueetagens (1. etages) vinduer i bygning C, D og E, vist på tegning 5b, have en underkant placeret højst 60 cm målt fra terræn.
- f) Vinduer skal være i højformat, hvor højden er mindst 1,5 gange bredden. Vinduer i stueetagen for bygning C og D, vist på tegning 5b, er undtaget denne bestemmelse, men skal være mindst 3,5 m høje.
- g) Vinduer må ikke være i plastik.
- h) Døre må ikke være i plastik.
- i) Boligbebyggelser skal have indgange i begge facader. Hvis der er under 10 m afstand mellem gadedør og port eller anden passage-mulighed til gårdrummet, kan indgangen fra gårdrummet udledes.
- j) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

## **Stk. 3. Tage**

- a) Tage på bygningerne indenfor byggefelterne A, B, C, D, E, G og H, vist på tegning 5b, skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 5, kan have en anden udformning.

- b) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Flade tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- e) Der må ikke indrettes tagterrasser.
- f) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3, pkt. c.

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

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## **§ 8. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20%

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét under forudsætning af, at friarealprocenten fortsat overholdes.

#### **Kommentar**

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

### **Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til afvigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 6.

### **Stk. 3. Bevaringsværdige træer**

De på tegning 7b viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

#### **Kommentar**

*En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.*

*For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.*

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

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

#### **Stk. 5. Terrænregulering**

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,3 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Ved større tilpasninger, dvs. ved større niveauforskæl end 1 m, skal terrænregulering ske med skråninger/trapper/støttemure.

#### **Stk. 6. Placering og indretning af ubebyggede arealer**

Byrum skal placeres og indrettes, som vist på tegning 7a, og som det fremgår nedenfor.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

#### **Stk. 7. Indretning af byrum**

##### *Byrum A1*

Der skal være færdselsareal for kørende trafik på mindst 5 m og færdselsareal for gående trafik på mindst 2 m i hver side, samt 2 vendepladser som vist på tegning 7a, og parkering som vist på tegning 4.

##### *Byrum A1 og A2*

Mindst 10 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Højst 90 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i:

- Op til 20 % af belægningen må være i beton
- Mindst 80 % af belægningen skal være i tegl

Terrænmure skal være i cortenstål eller tegl.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Terrænforskel mellem byrum A1 og B skal optages af en rampe for cyklister og gående samt for køretøjer til renovation og brand.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a, med en bredde på mindst 4,5 m og belagt med tegl eller beton.

#### *Byrum B*

Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Højst 60 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i:

- Mindst 80 % af belægningen skal være i tegl
- Op til 20 % af belægningen må være i beton

Terrænmure skal være i cortenstål eller tegl.

Terrænforskel mellem byrum A1 og B skal optages af en rampe for cyklister og gående samt for køretøjer til renovation og brand.

Der skal være mindst 6 stk. faste bænke.

Der skal være færdselsareal for kørende trafik på mindst 5 m og færdselsareal for gående trafik på mindst 2,5 m, samt vendeplads som vist på tegning 7a og parkering som vist på tegning 4.

Der skal være en sti, som vist på tegning 7a, med en bredde på mindst 4,5 m og belagt med tegl eller beton.

#### *Byrum C*

Mindst 8 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Højst 92 % af det på tegning 7a viste areal skal være befæstet.

Befæstede arealer skal være i:

- Mindst 80 % af belægningen skal være i tegl
- Op til 20 % af belægningen må være i beton

Terrænmure skal være i cortenstål eller tegl.

Der skal være mindst 2 stk. faste bænke.

## **Stk. 8. Beplantning**

Der skal være beplantning som vist på tegning 7b.

Der kan etableres beplantning på facader, dog med undtagelse af facader på bevaringsværdige bygninger.

Der skal plantes 86 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm. Dog skal mindst 30 træer have en stammeomkreds, når de plantes på mindst 18-20 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Mindst 32 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

### **Kommentar**

*Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.*

### **Stk. 9. Regnbede**

Byrum vist på tegning 7a skal have regnbede til afledning, tilbageholdelse eller nedsivning af overfladevand.

I regnbede skal der være beplantning, græsser og evt. træer.

### **Stk. 10. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7b viste nye træer er plantet.

### **Stk. 11. Dispensation**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

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

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

Boligers opholdsrum 46

- Hoteller: 51
- Indendørs med lukkede vinduer:
- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

#### **Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder**

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

### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

#### **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

### **§ 10. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

### **§ 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### **§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter**

For matr.nr. 167d, 1743, del af 2532, 3030, 3031, 3344, 3431, 3432, 3668, 3669, 3670, 3671, 3706, 3846, 3852 samt 6020 Udenbys Klæde-bo Kvarter, København, ophæves lokalplan 190 Hamlets Gård bekendtgjort den 26. juli 1991.

### **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.*

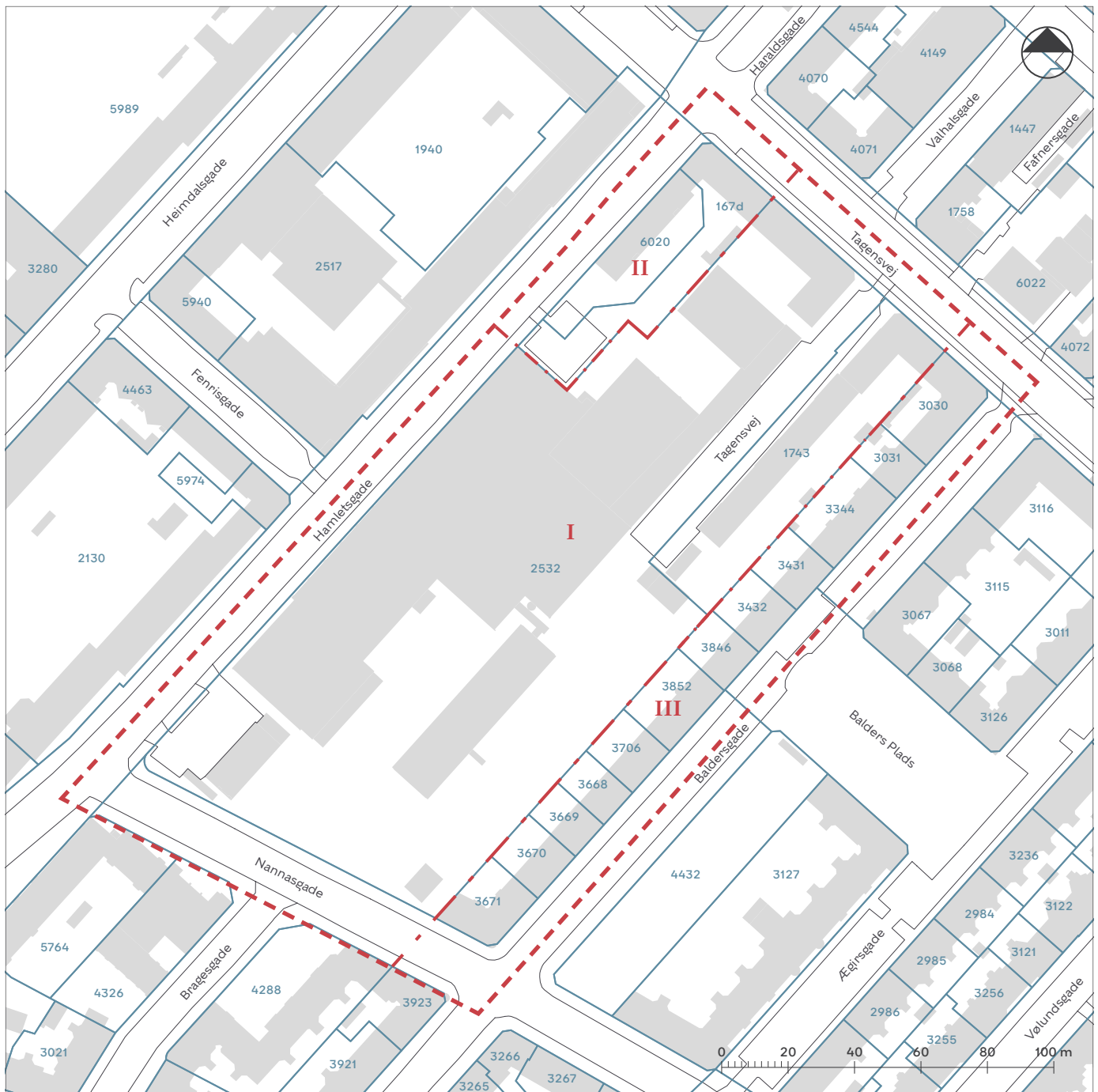
*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljø-udvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Lokalplanrådets afgrænsning

- · - Grænse mellem delområder

Delområde

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

# Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)





- Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv
- Serviceerhverv / Institution / Grundskole / Kulturelt formål


- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Bydelscenter

## Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



 Serviceerhverv / Institution / Grundskole / Kulturelt formål

 Lokalplanområdets afgrænsning

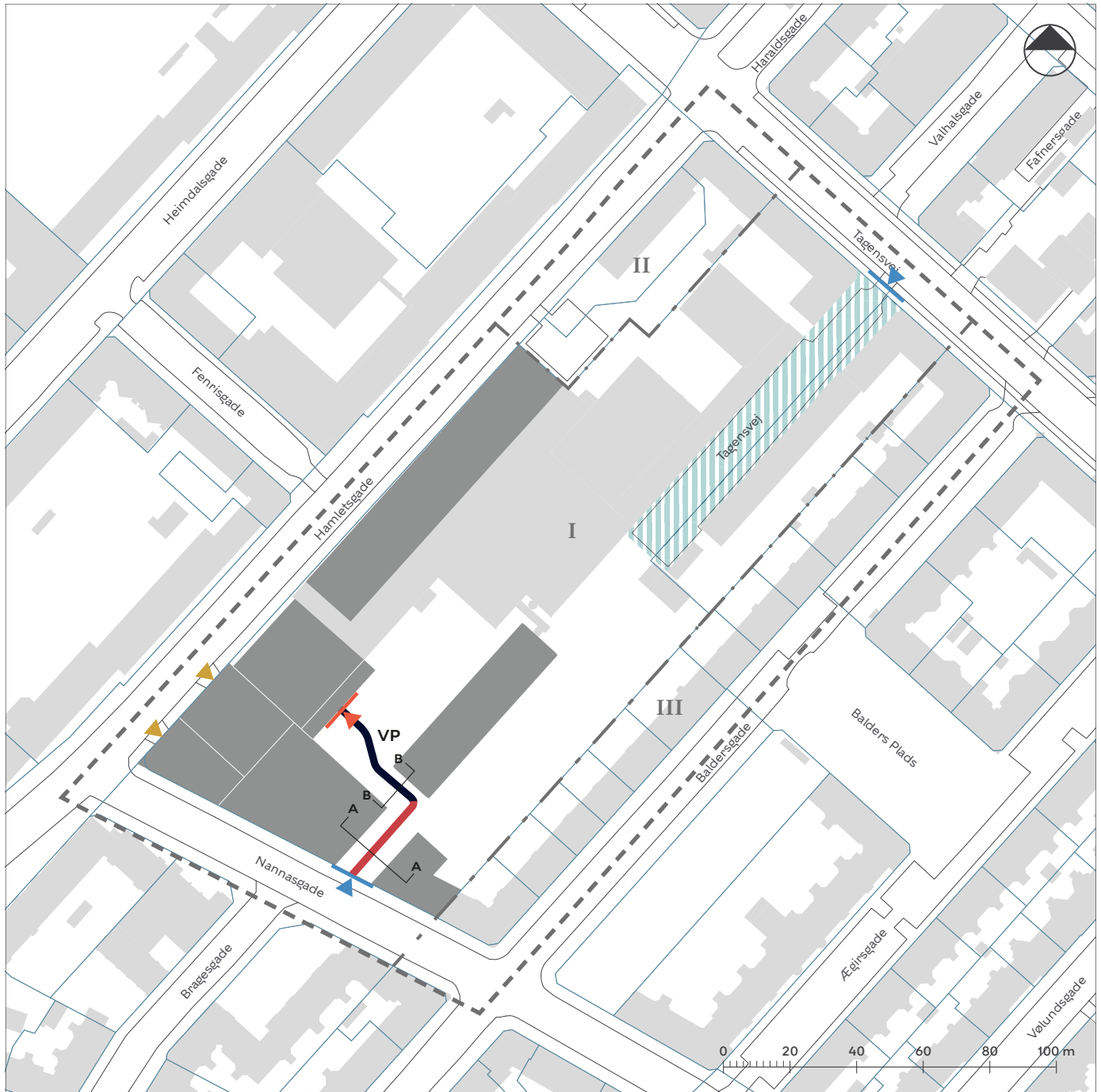
 Grænse mellem delområder














**I-III** Delområde

 Eksisterende bygning

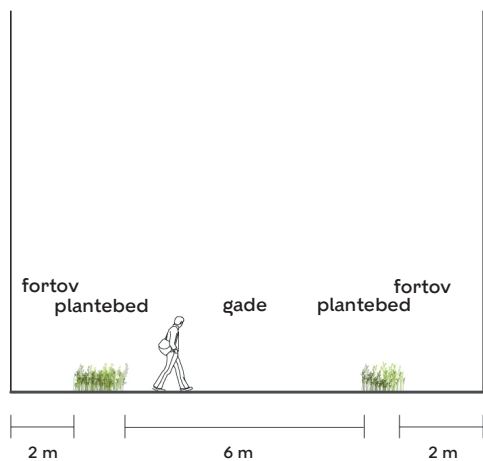
 Matrikelskel

# Tegning 3a · Veje

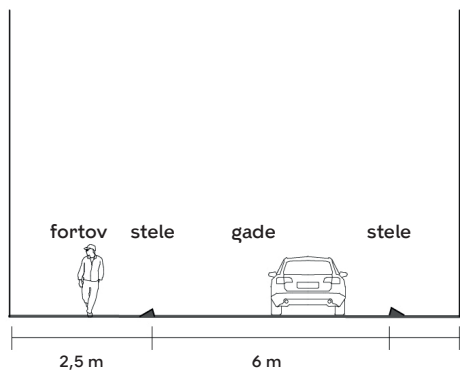


- |   |                              |   |                               |
|---|------------------------------|---|-------------------------------|
|  | Vejareal, der kan nedlægges  |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Vejtype a                    |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Vejtype b                    | <b>I-III</b>  | Delområde                     |
|  | Vendeplads                   |  | Eksisterende bygning          |
|  | Overkørsel                   |  | Matrikelskel                  |
|  | Overkørsel til parkering     |  | Byggefelt                     |
|  | Overkørsel der kan nedlægges |   |                               |
|  | Angivelse af snit            |   |                               |

## Tegning 3b · Vejsnit

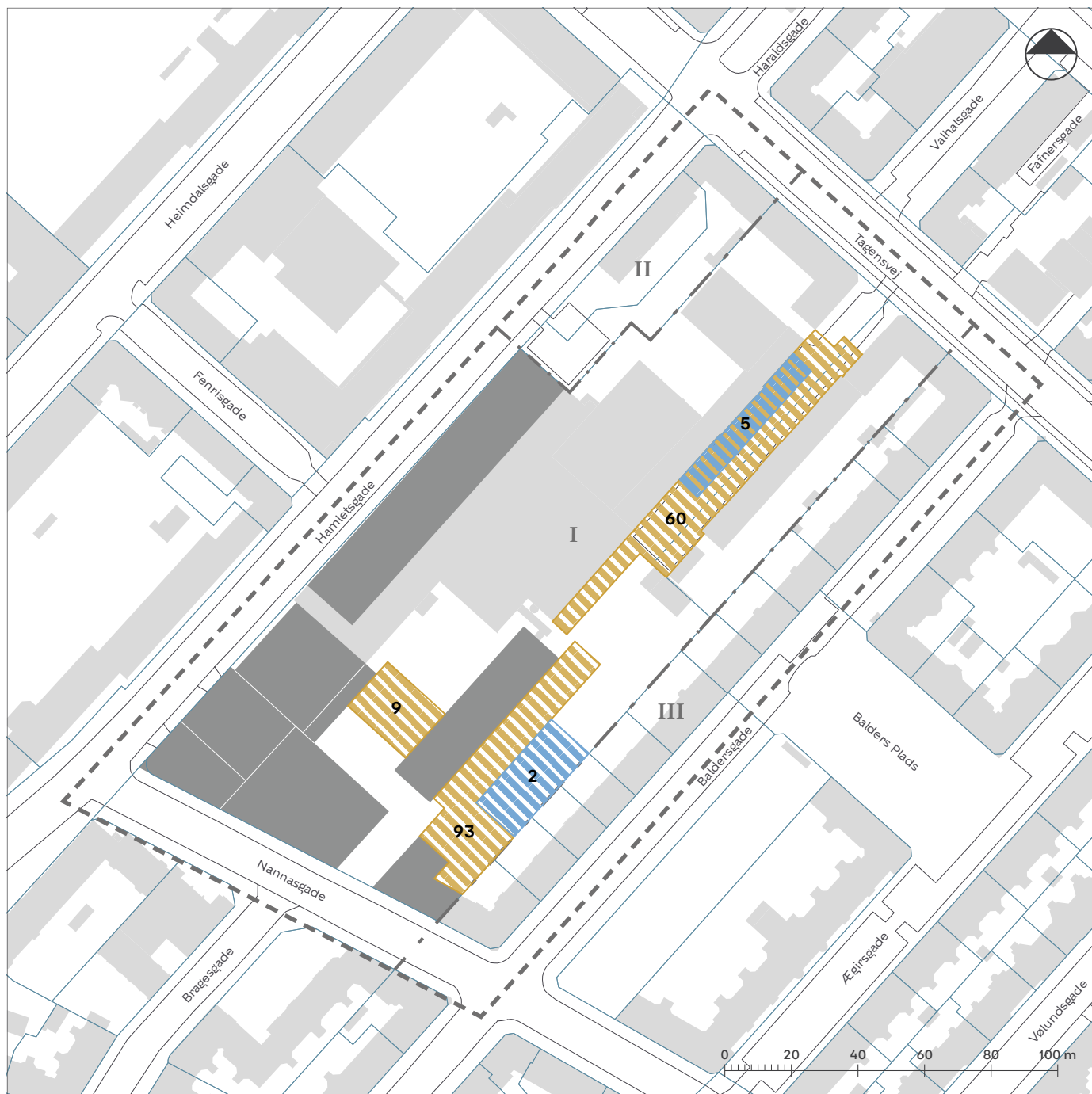




Snit A-A








Snit B-B

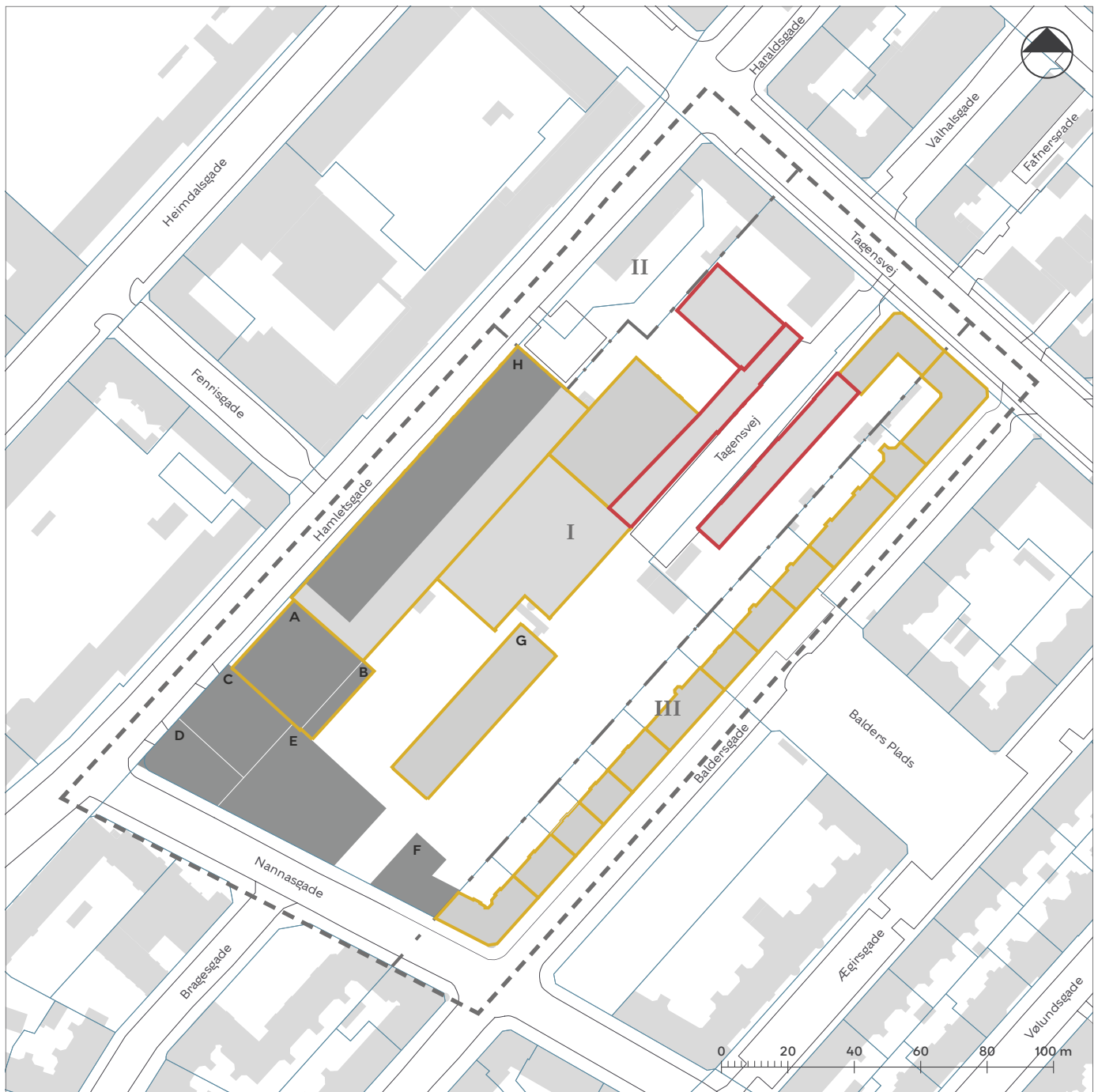
# Tegning 4 · Bil- og cykelparkering



-  Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser
-  Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
-  Eksisterende bygning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt

# Tegning 5a · Bevaring

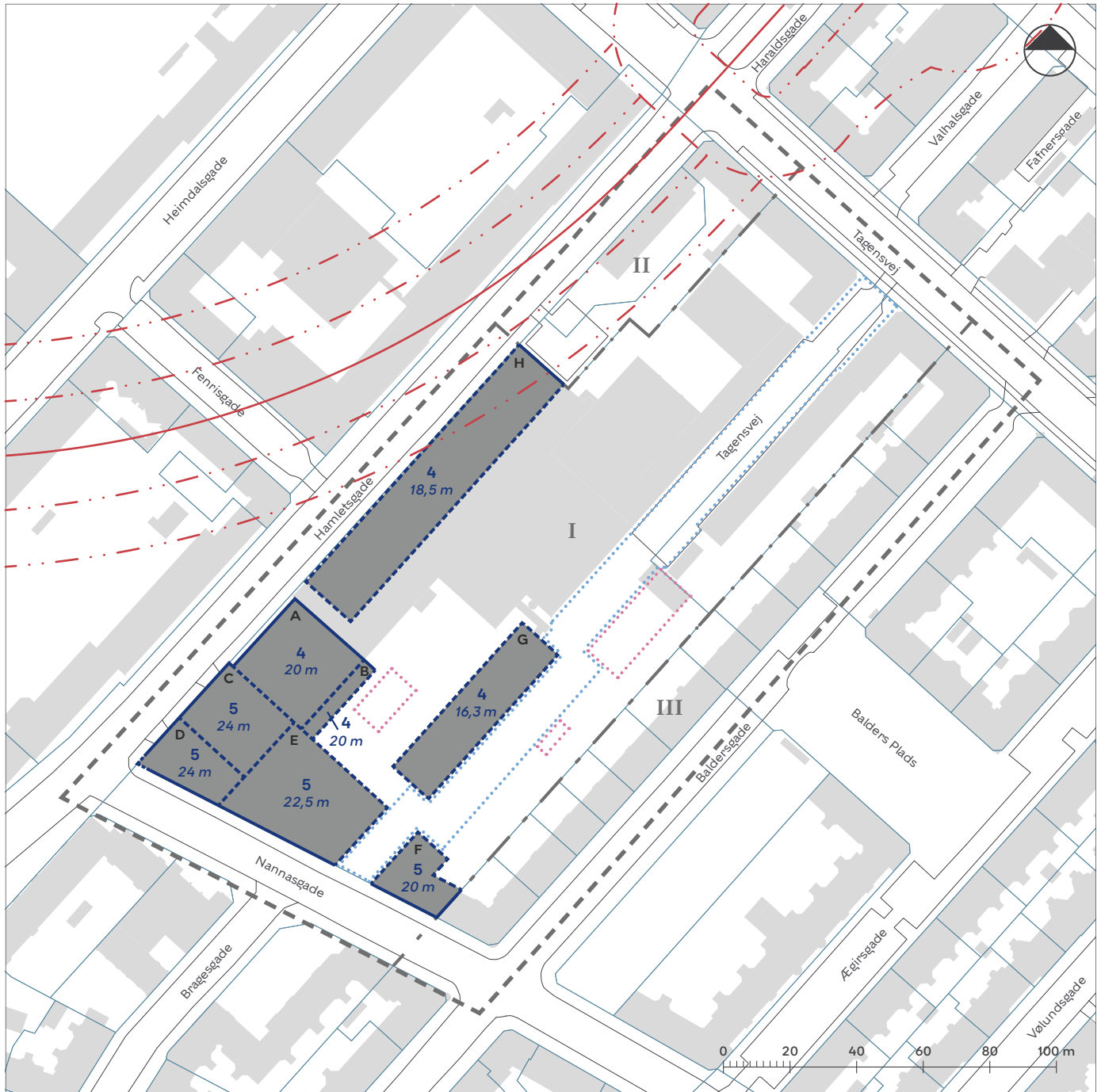


- Bevaringsværdig bygning, der er fredet
- Bevaringsværdig bygning
- A-H Bygningsbetegnelse

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt

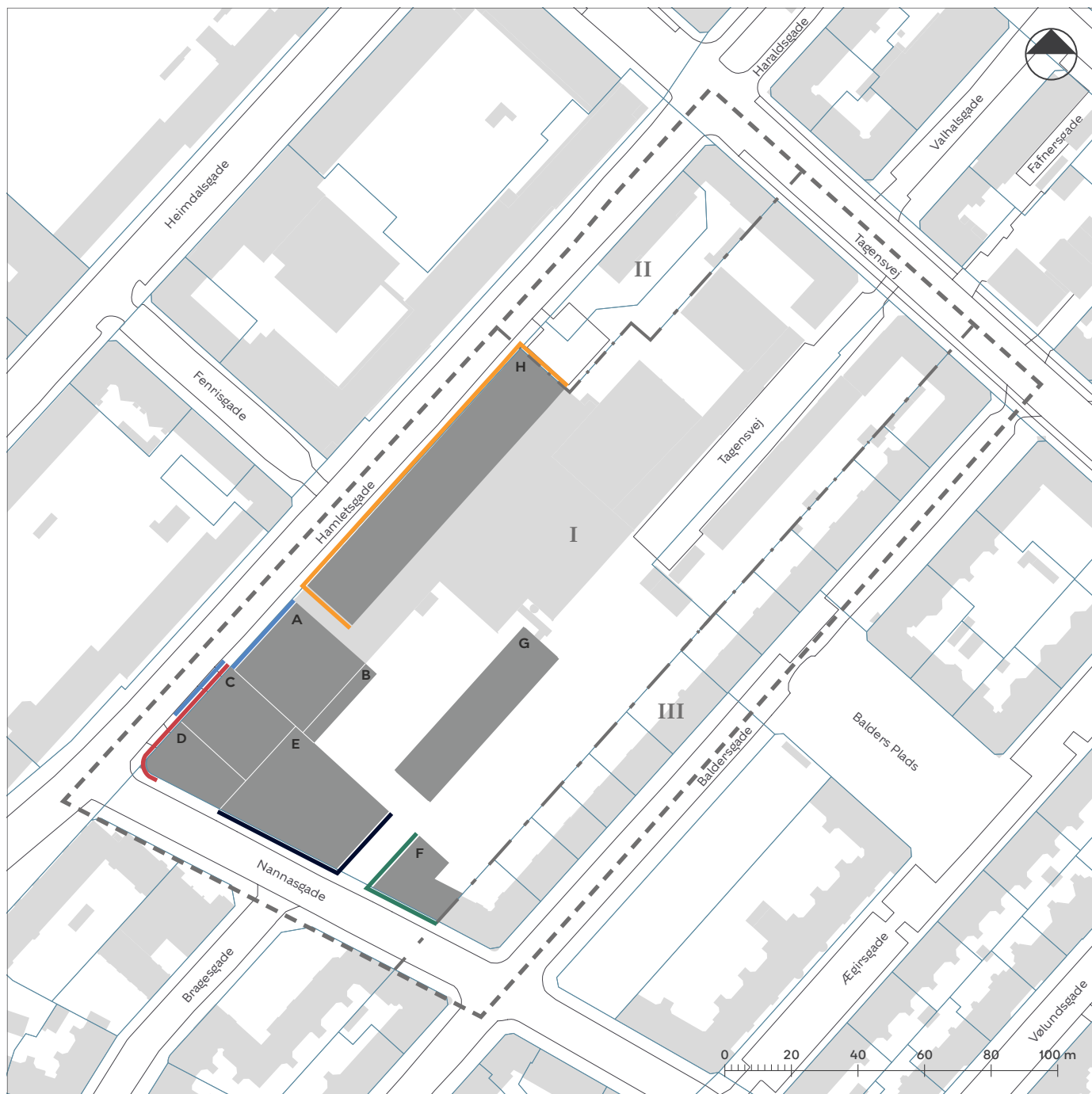


# Tegning 5b · Bebyggelsens omfang og placering



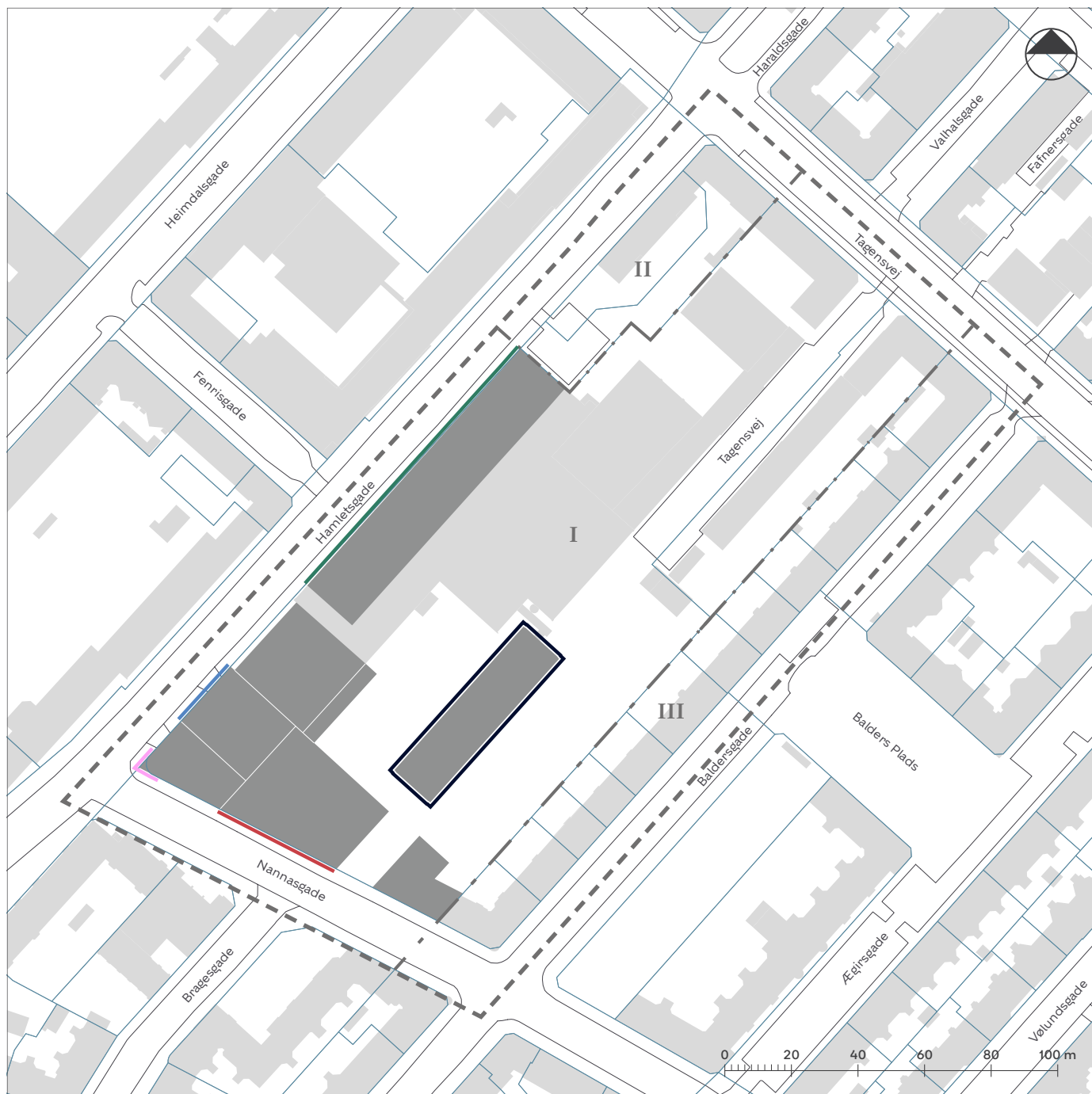
- |             |   |              |                                      |
|-------------|---|--------------|--------------------------------------|
|             | Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant                |              | Lokalplanområdets afgrænsning        |
|             | Afgrænsning af byggefelt  |              | Grænse mellem delområder             |
|             | Byggefelt   | <b>I-III</b> | Delområde                            |
| <b>x</b>    | Maksimalt etageantal  |              | Eksisterende bygning                 |
| <b>xx m</b> | Maksimal højde  |              | Matrikelskel                         |
|             | Område, hvor der ikke kan placeres mindre bygninger                   |              | Eksisterende metrolinje              |
|             | Område, hvor der kan placeres mindre bygninger over 25 m <sup>2</sup> |              | Servitutlinje for eksisterende metro |
| <b>A-H</b>  | Bygningsbetegnelse  |              |                                      |

# Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



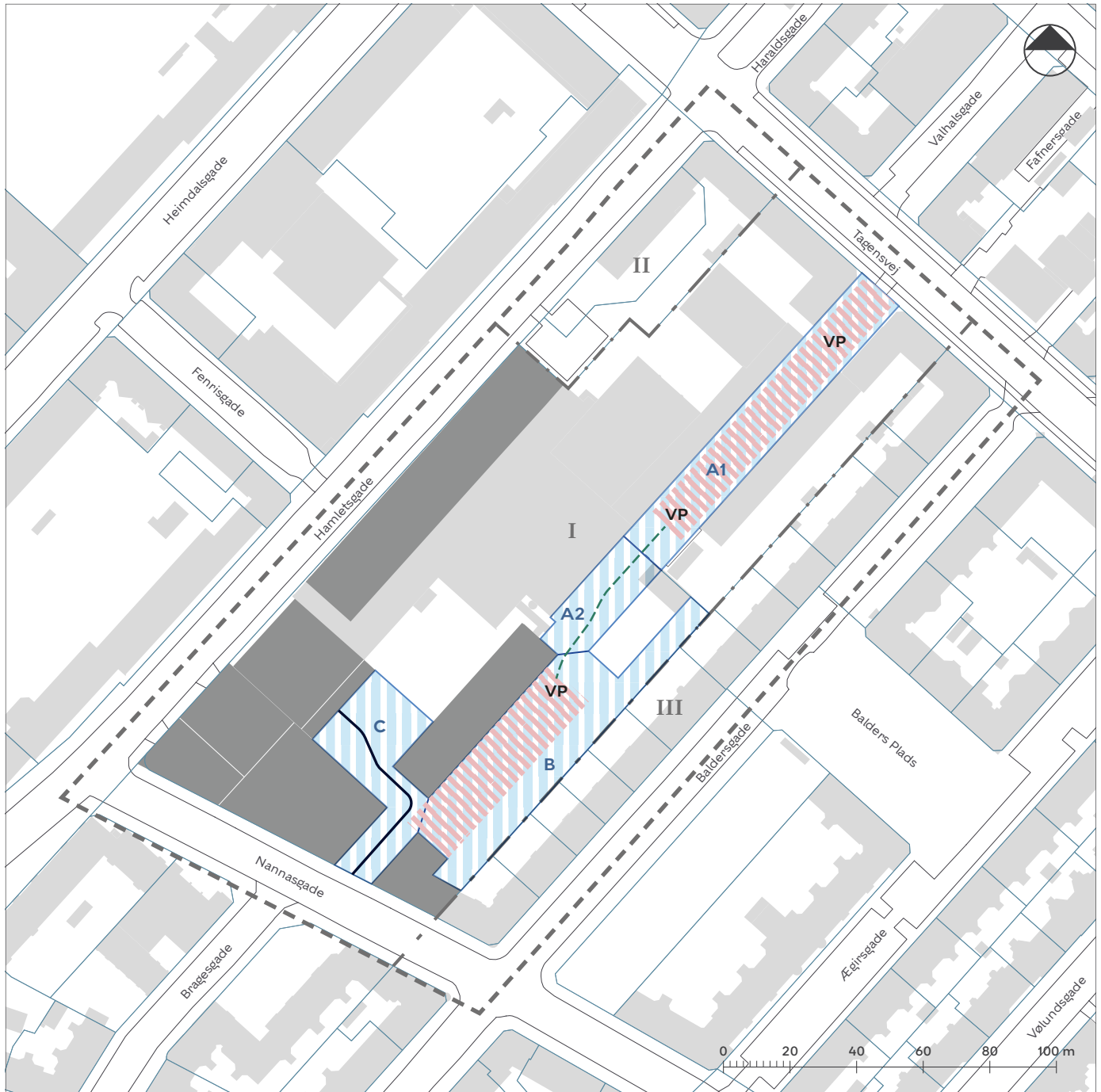
- |   |                    |   |                               |
|---|--------------------|---|-------------------------------|
|  | Facade a           |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Facade b           |  | Grænse mellem delområder      |
|  | Facade c           | <b>I-III</b>  | Delområde                     |
|  | Facade d           |  | Eksisterende bygning          |
|  | Facade e           |  | Matrikelskel                  |
| <b>A-H</b>  | Bygningsbetegnelse |  | Byggefelt                     |

# Tegning 6b · Tilbageføringer og udkrøgning



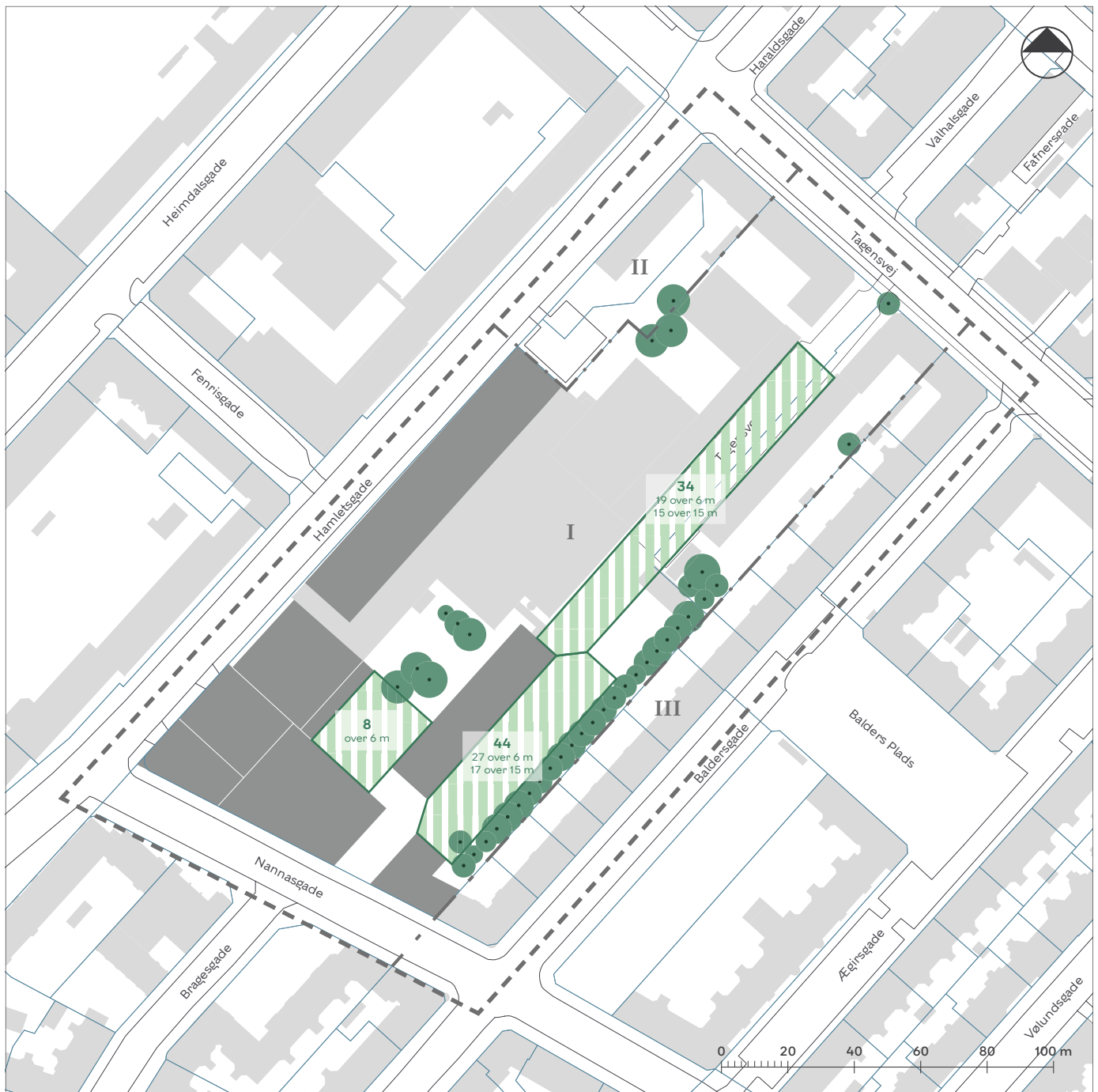
- |   |  |
|---|--|
|  Tilbageføringer a |  Lokalplanområdets afgrøgning |
|  Tilbageføringer b |  Grøgse mellem delområder     |
|  Tilbageføringer c | <b>I-III</b> Delområde   |
|  Tilbageføringer d |  Eksisterende bygning         |
|  Tilbageføringer e |  Matrikelskel                 |
|  Udkrøgning a      |  Byggefelt                    |

# Tegning 7a · Byrum



- |   |  |
|---|--|
| <span style="border: 1px solid blue; padding: 2px;">A-C</span> Byrum  | <span style="border-bottom: 1px dashed black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Lokalplanområdets afgrænsning |
| <span style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Zone for placering af færdselsareal | <span style="border-bottom: 1px dash-dot black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Grænse mellem delområder    |
| <span style="border-bottom: 1px dashed green; width: 20px; display: inline-block;"></span> Sti  | <b>I-III</b> Delområde   |
| <b>VP</b> Vendeplads  | <span style="background-color: #cccccc; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Eksisterende bygning  |
|   | <span style="border-bottom: 1px solid blue; width: 20px; display: inline-block;"></span> Matrikelskel                    |
|   | <span style="background-color: #666666; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></span> Byggefelt             |
|   | <span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vej vist på tegning 3a         |

# Tegning 7b · Beplantning



- X Område, hvor der skal plantes min. antal træer med størrelsesangivelse
- Bevaringsværdigt træ

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-III** Delområde
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- Byggefelt

# 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 mv.

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 indsigter 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

Teknik- og Miljøudvalget har den 18. september 2023 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hamletsgade.

Høringsperioden løber fra den 27. september 2023 til den 22. november 2023.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Nørrebro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget.

Borgermødet vil finde sted onsdag den 15. november 2023 kl. 18.30-20.30.

Mødet afholdes i Rådmandsgade Skoles kantine, Heimdalsgade 29, 1. sal, 2200 København N.

## Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.](http://www.blivhoert.kk.dk)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er  
den 22. november 2023**