

# Forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé"



Offentlig høring fra 15. marts til 17. maj 2006

Borgerrepræsentationen har den 9. marts 2006 vedtaget forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé".  
Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre Østerbro.

## Baggrund for lokalplanen

Baggrund.....	3
Kvarteret og lokalplanområdet .....	4
Trafikforhold .....	7
Planlægning.....	7
Det aktuelle projekt .....	9
Arkitektonisk vurdering .....	12
Miljøvurdering .....	13
Trafikstøj.....	13
Miljømæssige gener fra virksomheder .....	14
Jordforurening .....	14
Nedsivning af regnvand .....	14
Miljørigtigt byggeri .....	15
Fjernvarme.....	15

## Lokalplanforslag

§ 1. Formål .....	17
§ 2. Område .....	17
§ 3. Anvendelse .....	17
Lokalplantegning .....	18
§ 4. Vejforhold.....	19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	19
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	20
§ 7. Ubebyggede arealer .....	21
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	22
§ 9. Retsvirkninger .....	23
§ 10. Servitutbortfald .....	23
Kommentarer af generel karakter.....	23

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005 .....	25
Boligpolitik.....	26
By- og lokalplanlægning .....	26
Miljøforhold.....	27
Forening af undergrunden .....	27
Lov om miljøvurdering af planer .....	27
Varmeplanlægning.....	27
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	28

## Hvad er en lokalplan?.....30

## Mindretalsudtalelser.....31

## Praktiske oplysninger .....

Forsidefoto: Akvarel af ny bebyggelse ved Rosenvængets Allé



Luftfoto af Rosenvængets Kvarter med lokalplanområdet markeret nederst i højre hjørne (JW Luftfoto juli 2003).

### Baggrund

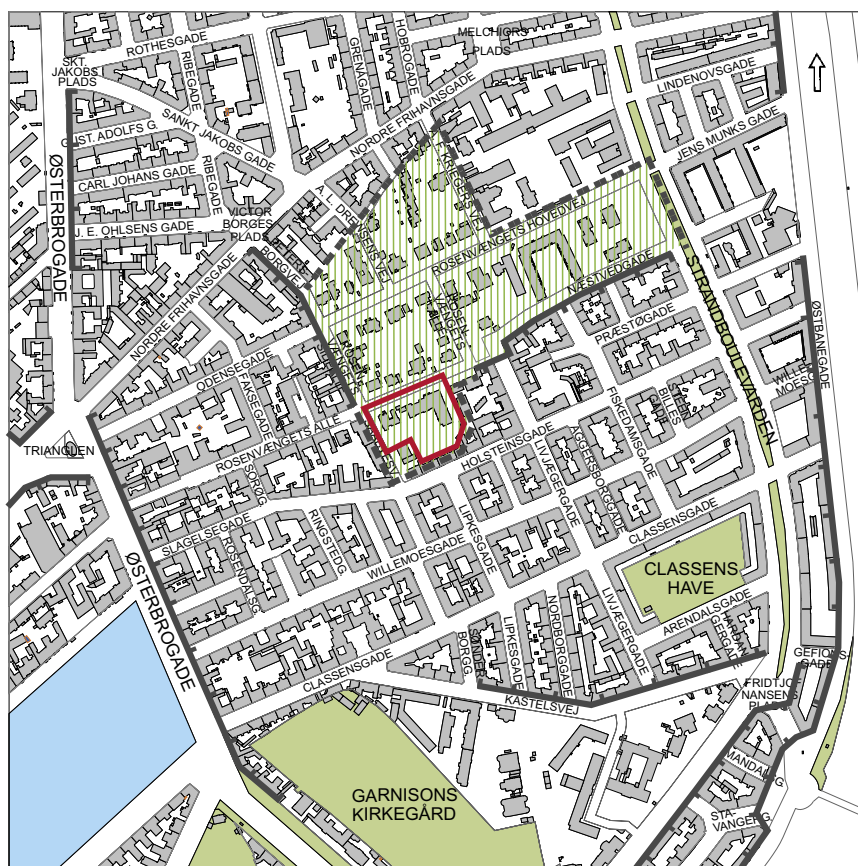
Formålet med denne lokalplan er at muliggøre det aktuelt udarbejdede projekt for en boligbebyggelse på ejendommene Rosenvængets Allé 32 og 34-38, samt at sikre at denne bebyggelse opføres indenfor rammer, der respekterer kvarterets villapræg.

Det aktuelle projekt er udviklet af ejeren af de aktuelle ejendomme. Bebyggelsen er placeret i en U-formet struktur omkring et stort haverum og indeholder ca. 40 boliger fordelt på seks flerfamilievillaer. Bebyggelsesprocenten er 70 for de to ejendomme under ét.

Lokalplanen for de to aktuelle ejendomme udarbejdes indenfor rammerne i Kommuneplan 2005.



-  Lokalplanområdet
-  "Rosenvænget"
-  Bygningsfronter iflg. Byskabsatlas 2003
-  Kvarterets øvrige afgrænsning



Udsnit af kort fra Byskabsatlas København 2003 med lokalplanområdet markeret med rød streg. De store randbebyggelser rundt om villakvarteret danner villakvarterets afgrænsning, selvom kun gaderne Næstvedgade, Petersborgvej/Rosenvængets Sideallé og Saabyesvej er egentlige bygningsfronter i byskabsmæssig forstand.

### Kvarteret og lokalplanområdet

Villakvarteret "Rosenvænget" er beliggende i den tætte del af Indre Østerbro. Kvarteret har en særdeles god beliggenhed, tæt på de store rekreative områder Fælledparken og Søerne og umiddelbart op til forretningsgaderne Østerbrogade og Nordre Frihavsgade. Der er gode kollektive trafikforbindelser i nærområdet med mange buslinier ved Østerbrogade, Nordre Frihavsgade, Strandboulevarden og Nordhavn Station. De kollektive trafikforbindelser vil blive yderligere forbedret med den kommende Metro-ringbane, hvor der er planlagt en station ved Trianglen.

"Rosenvænget" udgør en helt særlig enklave i området. Kvarteret er opført i 1860'erne og 70'erne som et fornemt villakvarter. Villaerne blev opført til familier af det bedre borgerskab, kunstnere og andre, som søgte ud i de dengang mere landlige omgivelser nær vandet, hvor strandlinien på det tidspunkt lå i den nuværende Strandboulevarden. Kvarteret er præget af store villaer, overvejende opført i tidens italienske villastil i røde og gule tegl og pudsede facader med overvejende mørke skifertage med lav taghældning. Villaerne er i flere tilfælde opført af tidens kendte arkitekter og kunstnere, og af disse villaer er flere bevaringsværdige. Kvarteret fremtræder i øvrigt med et grønt præg med mange parklignende haver og storkronede værdifulde træer.

"Rosenvænget" er på alle sider omgivet af etageejendomme, der danner en markant indramning af området. Mod gaderne Næstvedgade, Petersborgvej/Rosenvængets Sideallé og Saabyesvej er der tale om egentlige, sammenhængende

bygningsfronter, som det fremgår af Byskabsatlas København 2003, mens den øvrige indramning har et mere opløst, men dog markant præg.

Karreen som lokalplanområdet er en del af, har en særlig karakter, idet der er høj randbebyggelse mod Holsteinsgade og Livjærgade og en mere åben villapræget struktur mod Rosenvængets Allé og Saabyesvej. Nyere boligbebyggelser på Holsteinsgade 17 og Rosenvængets Allé 42A og 42B danner afslutning i hver ende af den høje sammenhængende randbebyggelse.

Selve lokalplanområdet, der er på 5.826 m<sup>2</sup>, består af to ejendomme, nemlig Rosenvængets Allé 32 og Rosenvængets Allé 34-38. På Rosenvængets Allé 32 ligger en villa fra 1872, der er blevet om- og tilbygget adskillige gange, og med tiden har fået et noget sammensat og rodet præg. Huset, der i dag står tomt,

*Kig ned ad Rosenvænges Allé. En del af lokalplanområdet ses til venstre i billedet med bl.a. villaen, der husede Det Franske Institut og den i 1959 opførte foredragsal.*



*Kig ned ad Saabyesvej. Hjørnegrunden til venstre, med den gamle villa indgår i lokalplanområdet.*



*Kig ned ad Saabyesvej mod Rosenvængets Allé. Ejendommen bag det tre-etagers hus til højre indgår i lokalplanområdet. Det store træ søges bevaret.*



*Rosenvænges Kvarter fremstår meget frodigt og grønt med mange ældre storkronede og værdifulde træer.*



har tidligere været anvendt til erhvervsvirksomhed. Ejendommens grundareal er på 1.455 m<sup>2</sup>, og etagearealet er på ca. 600 m<sup>2</sup>. Bygningen er i Københavns Kommunes bygningsregistrering vurderet til kategori 5 (middel bevaringsværdi). Den anden ejendom, Rosenvængets Allé 34-38 er oprindeligt opført som villa (1874), men blev senere købt af den franske stat og indrettet til institut (Det Franske Institut). På ejendommen opførte Det Franske Institut i 1959 endvidere en foredragssal med tilhørende bifunktioner. Grunden, der er en af de største i kvarteret, har et areal på 4.371 m<sup>2</sup> og et etageareal på ca. 1.600 m<sup>2</sup>. I Københavns Kommunes bygningsregistrering er villaen vurderet til kategori 4 (middel bevaringsværdig), mens foredragsbygningen ikke er registreret, idet kommunens bygningsregistrering ikke medtager bygninger efter 1940. På begge grunde i lokalplanområdet er der flere store markante træer, der på en værdifuld måde er med til at give kvarteret dets grønne præg.



### Trafikforhold

Mod nord og vest afgrænses lokalplanområdet af henholdsvis Rosenvængets Allé og Saabyesvej, der begge er lokalgader med status som private fællesveje. Disse to private fællesveje vil i forbindelse med effektivering af parkeringsordningen blive overtaget som offentlig vej. (Parkomatzone).

I forbindelse med den kommende bebyggelse forventes der en mindre stigning i trafikmængden i området på ca. 50 bilture i døgnet. Da al parkering vil blive placeret i parkeringskælder, vil den øgede trafikmængde ikke belaste kvarteret m.h.t. gadeparkering og søgetrafik.

I Trafik- og Byrumsplan for Østerbro indgår Rosenvængets Allé som en del af den grønne cykelrute langs Søerne og ud til Kalkbrænderihavngade, mens Saabyesvej indgår i en byvandningsrute, der understøtter Østerbros særlige bymiljø. I området er der en skole og en række institutioner, der gør det væsentligt at prioritere fodgængere og cyklister, især med fokus på børn, og dermed også på at fastholde en lav hastighed gennem området.

### Planlægning

I Kommuneplan 2005 er det aktuelle lokalplanområde fastlagt til boligformål som B2-område med en stjernebemærkning, der fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 70. Friarealkravet er 100 % af boligetagearealet og det maksimale etageantal er 3 plus tagetage. I området må der udover boliger etableres kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med boliger. I Kommuneplanen er kvarteret endvidere udpeget som et område med bevaringsværdige bebyggelser.

*Rosenvænget-servitutterne.* Servitutterne blev stiftet i 1860'erne i forbindelse med udstykningen af ejendommen Rosendal og omfatter bl.a. det område, for hvilket der senere blev udarbejdet Byplan nr. 7. Servitutbestemmelserne drejer sig om hegning, placering af bebyggelse i forhold til Rosenvængets Hovedvej samt om bygningers højde, som ikke må overstige 3 etager. Herudover opregner servitutterne hvilke anvendelser – støjende erhverv og lignende – som ikke må foregå på ejendommene, idet disse skal være "... et fredeligt, hyggeligt og frit beliggende Opholdssted...".

*Den gældende Byplan nr. 7.* I sidste halvdel af 1930'erne drøftede Rosenvængets Grundejerkomité kvarterets fremtid og dermed servitutterne. Baggrunden var bl.a. den i 1932 opførte U-formede bebyggelse mellem Rosenvængets Hovedvej og Næstvedgade. Denne bebyggelse har ikke just villakarakter, men kunne alligevel ikke hindres ved hjælp af de gældende, meget summariske servitutter. Synspunkterne i diskussionen spændte fra ophævelse af servitutterne og kollektiv medvirken fra grundejernes side til udarbejdelse af en fælles bebyggelsesplan for høj bebyggelse til skærpelse af de oprindelige servitutter med henblik på bevaring af området som villakvarter.

Kommunens opfattelse var, at "Rosenvænget" skulle bestå som villakvarter. Denne opfattelse samt erkendelsen af, at de oprindelige servitutter langt fra var tilstrækkelige til at sikre områdets beståen som villakvarter førte til, at kom-

munen i 1939 – umiddelbart efter Byplanlovens ikrafttræden – udarbejdede et byplanforslag for området.

Dengang som nu var det et diskussionspunkt, hvorledes det oprindelige villakvarters randområder skulle behandles. Diskussioner om dette forhold kommunen, Grundejerkomiteen og Indenrigsministeriet imellem resulterede imidlertid i, at området syd for Rosenvængets Allé blev fastlagt til sammenhængende etagebebyggelse. Resten af byplanens område omfattes af bestemmelser, der tilsigter at fastholde dette som villakvarter. Byplanen blev vedtaget og tinglyst i 1942. I 1952 fik byplanen en tilføjelse til bestemmelserne for ny bebyggelse syd for Rosenvængets Allé (herunder bl.a. det aktuelle lokalplanområde). Det blev herved muligt at opføre 3 etagers bebyggelse på ejendommen Saabyesvej nr. 4 helt op i skel mod hjørnejendommen ved Holsteinsgade.

I byplanen bestemmes i øvrigt, at de ovenfor refererede, oprindelige servitutter stadig gælder, for så vidt de ikke strider mod byplanens bestemmelser.

Efter byplanens fremkomst er den forudsatte sammenhængende bebyggelse vest for Saabyesvej gennemført. Øst for denne vej – i karreen indeholdende det aktuelle lokalplanområde – er der alene opført bebyggelse på ejendommen Saabyesvej 4 og som tidligere nævnt på ejendommen Rosenvængets Allé 34-38 i form af en foredragssalstilbygning til den oprindelige villa. Tilbygningen er sket efter nedrivning af en ældre villa, Rosenvængets Allé 38. Foredragssalen er opført i 1959 i overensstemmelse med byplanens bebyggelsesplan.

*Den boligpolitiske handlingsplan.* I henhold til den boligpolitiske handlingsplan er det intentionen at sikre gode og attraktive familieboliger til kommunens borgere. Det er målet bl.a. at skabe det nødvendige plangrundlag for etablering af sådanne boliger nær byens herlighedsværdier.



*Situationsplan af projektet med de seks flerfamiliesvillaer i 2 og 3 etager samt penthouse. Haverummet indrettes overvejende til opholdsarealer.*



### Det aktuelle projekt

Projektets arkitektoniske hovedidé bygger på principperne i den gældende byplan for området, herunder bl.a. det fastlagte byggefelt. Men hvor der i byplanen var forudsat en mere lukket karrébebyggelse, er bebyggelsen i det aktuelle projekt disponeret som seks flerfamilievillaer placeret i ét stort haverum. Husene er placeret i en U-formet struktur med ét hus ved Saabyesvej, tre huse langs Rosenvængets Allé og yderligere to huse inde i karreen. Husene mod Rosenvængets Allé er i to etager plus penthouse-etage og mod Saabyesvej og inde i karreen i tre etager plus penthouse-etage. De er endvidere placeret tilbage trukket fra fortov med ca. seks meter mod Rosenvængets Allé og med ca. 10 m fra fortov mod Saabyesvej, således at der kan etableres grønne forhøvede arealer



Illustration, der viser den kommende bebyggelse set fra Rosenvængets Allé. Forrest mod Rosenvængets Allé i to etager samt penthouse og inde i karreen i tre etager samt penthouse.



Projektets beplantningsplan. De mest værdifulde af de eksisterende træer skal bevares og indgå i havens indretning.

i lighed med kvarterets udtryk generelt. Mellem husene er der fra Saabyesvej og Rosenvængets Allé kig til det store bagvedliggende haverum.

Bebyggelsen indeholder ca. 40 boliger i størrelser mellem 75 og 130 m<sup>2</sup>, og det samlede etageareal er på ca. 4.080 m<sup>2</sup>, hvilket er lig en bebyggelsesprocent på ca. 70.

Gesimshøjden på de to-etagers bygninger inklusive værn ved penthouse er ca. 8,5 meter og bygningshøjden ca. 11 meter. Gesimshøjden på de tre-etages bygninger er ca. 11 meter og bygningshøjden ca. 13,5 meter. De enkelte huse har et samlet etageareal på mellem 650 og 900 m<sup>2</sup>.

Bygningerne har lodrette markeringer i form af partielle fremspring af facade-afsnit, og fremstår med udskæringer i alle hjørner for altaner og med vinduer i forskellige størrelser og former, hvilket giver bygningerne et varieret og individualiseret udtryk. Alle sider af bygningerne er bearbejdet som facader.

Der anlægges parkeringskælder under bebyggelsen med nedkørsel fra Saabyesvej med en parkeringsdækning svarende til én parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Den nuværende havekarakter med mange værdifulde træer opretholdes, og arealet påregnes at indgå i fælleshave/gård med den tilstødende etagehusbebyggelse, der har begrænsede friarealer. Enkelte eksisterende træer på ejendommen må dog fjernes i forbindelse med realisering af projektet. I den forbindelse vil der ske genplantning med store træer.



### Facad

byggerier. Højdemæssigt er bebyggelsen tilpasset de omkringliggende huse, og der er kig til det bagved liggende haverum.



Facader mod Saabyesvej. Den nye flerfamilievilla i tre etager optager på en fin måde dimensionerne fra både Saabyesvej nr. 4 (til højre) og den to etagers flerfamilievilla mod Rosenvængets Allé til venstre. Mellem bygningerne er der kig til det store haverum.

Den foreslåede bebyggelse er forsynet med penthouse-etage. Alle lejligheder har altaner. Bebyggelsens arkitektur er markant, men harmonerer med det arkitektoniske kvalitetsniveau i området.



Perspektiv af bebyggelsen set fra haven.



Perspektiv af bebyggelsen ved Saabyesvej. Flerfamilievillaen er her i tre etager plus penthouse, hvor der dannes en fin overgang til det eksisterende hus på Saabyesvej.



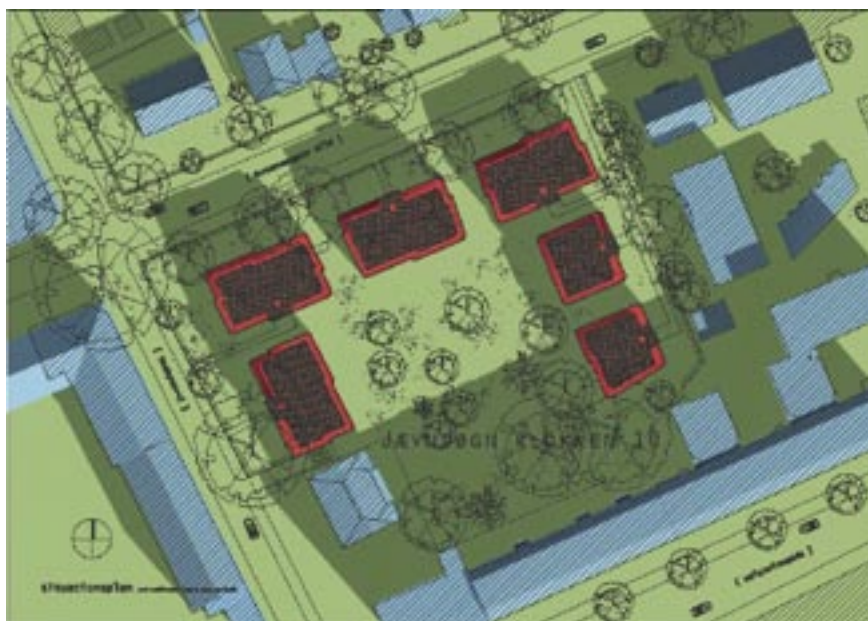


### Arkitektonisk vurdering

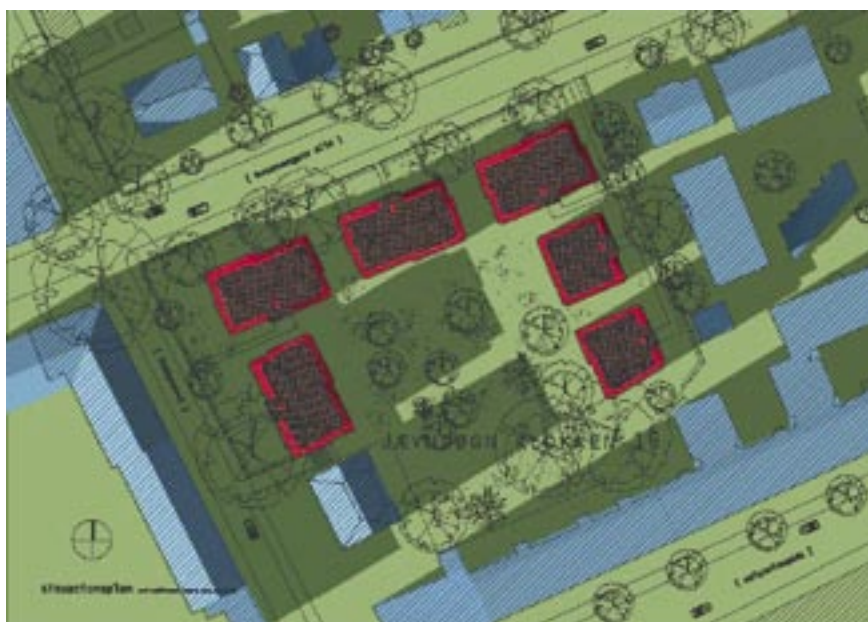
Mange steder i København foregår der i disse år udvikling og fornyelse af boligområder, både i nye områder og i mere udbyggede og ældre dele af byen. Det aktuelle projekt i Rosenvængets kvarter giver i den forbindelse en enestående mulighed for at tilføre nye boliger af høj kvalitet til Indre Østerbro. Områdets karakter påkræver, at der må stilles ganske særlige krav til et nybyggeri, om dels at respektere det eksisterende villakvarter dels om et arkitektonisk kvalitetsniveau, der modsvarer det omgivende miljø.

Udviklingen af det aktuelle projekt, der er foregået i dialog med Plan & Arkitektur, har ført frem til den viste bebyggelse med seks flerfamilievillaer i to og tre etager plus penthouse-etage placeret i en U-formet struktur tilbagetrukket

Solskygger ved jævndøgn klokken 10.



Solskygger ved jævndøgn klokken 16.



fra vejen. Det vurderes, at denne bebyggelsesmæssige hoveddisposition tolker bebyggelsens særlige placering i overgangen mellem villabebyggelse og etagebebyggelse og føjer sig ind i villakvarterets bebyggelsesmønster. Endelig respekterer bebyggelsen det store grønne haverum med mange værdifulde træer. Efter en nøjere vurdering af størrelserne på de eksisterende huse i kvarteret, herunder en vurdering af højden på den eksisterende villa på Rosenvængets Allé nr. 34-38 (Det Franske Institut) med en gesimshøjde på ca. 10 m og en bygningshøjde på ca. 13 m og et etageareal på ca. 660 m<sup>2</sup>, vurderes det, at de i projektet viste flerfamiliehuse med hensyn til højde og volumen vil medvirke til at fastholde villakvarterudtrykket i området.

Den foreslåede bebyggelses arkitektoniske udformning, der tager afsæt i et funktionsinspireret udtryk, imødekommer kravet om et arkitektonisk kvalitetsniveau, der modsvarer det omgivende miljø. Det er forvaltningens vurdering, at projektet vil tilføre kvarteret kvalitative arkitektoniske værdier, som matcher områdets potentiale. Den endelige detaljering af facader, valg af materialer og farveholdning skal dog nærmere bearbejdes i det videre forløb.

Projektet forudsætter nedrivning af de eksisterende bygninger på de to grunde, hvilket forvaltningen finder acceptabelt, da bygningerne er uhensigtsmæssige at genbruge til moderne beboelse.

Endvidere vil projektet, der indeholder familieboliger, bidrage til en mere varieret boligsammensætning i kvarteret og åbne mulighed for at etablere fælleshave/gård med bl.a. etageejendommene langs Holsteinsgade, der i dag har begrænsede friarealer.

Sammenfattende vurderes, at det foreliggende skitseprojekt er planmæssigt og arkitektonisk veldisponeret, idet det understøtter og kompletterer bebyggelsesstrukturen i kvarteret og modsvarer områdets kvaliteter.

### Miljøvurdering

Lokalplanen muliggør med hensyn til placering, omfang og karakter en bebyggelse, der i højere grad end byplanen er tilpasset villakvarteret. Bl.a. erstatter lokalplanen den i byplanen muliggjorte 2-3 etages sammenhængende boligbebyggelse med flerfamilievillaer.

Endvidere sikres områdets grønne karakter med bl.a. tilbagerykkede huse, placeret med mulighed for kik fra de omkringliggende gader til den bagvedliggende have.

### Trafikstøj

Trafikstøjbelastningen på facaderne ud mod Rosenvængets Allé og Saabyesvej antages at ligge på omkring 50 dB(A). Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, "Trafikstøj i Boligområder", fremgår det, at støjniveauet ved nye boligbebyggelser må være højst 55 dB(A). Dette krav begrundes i hensynet til, at opholds- og soverum skal kunne fungere rimeligt i de perioder, hvor der er behov for at have vinduerne åbne. I særlige situationer, hvor dette ikke er muligt, må det som minimum sikres, at støjniveauet på mindst én af boligens facader ikke overstiger 55 dB(A).

På denne baggrund vurderes trafikstøjen ikke at give anledning til problemer ved anvendelse af området til boliger i overensstemmelse med Borgerrepræsen-

tationens vedtagelse af 15. december 2005 om supplerende trafikstøjretningslinier for etablering af nye boliger m.m.

### **Miljømæssige gener fra virksomheder**

Miljøkontrollen vurderer, at der ikke findes virksomheder i området, der vil være til gene for den påtænkte anvendelse af lokalplanområdet til boliger.

### **Jordforurening**

Lokalplanområdet er ikke kortlagt efter jordforureningsloven med hensyn til forurening af undergrunden. Da lokalplanområdet kun har været bebygget med de i dag eksisterende bygninger, formodes arealet kun at have en lettere jordforurening af de øvre jordlag, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler.

Hvis der skal bortskaffes jord fra arealer, eller som tilfældet er, at arealerne skal anvendes til følsomme formål som boliger, anbefaler Miljøkontrollen, at man lader et konsulentfirma undersøge jorden for miljøfremmede stoffer.

Såfremt det besluttet at foretage en forureningsundersøgelse, vil Miljøkontrollen gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres.

Hvis der ved gravearbejde stødes på forurenede jord, skal arbejdet standses, og Miljøkontrollen underrettes herom. Forurenede jord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes efter Miljøkontrollens anvisning.

Hvis eventuelt forurenede jord placeres på et andet sted på arealet, skal projektet forelægges Miljøkontrollen, som herefter tager stilling til, om der kræves tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven.

Da lokalplanen muliggør opførelse af boliger med tilhørende friarealer, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste 0,5 m på ubefæstede arealer bestå af rene materialer. Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de være dækket af 1 m dokumenteret ren jord. Omkring de bevaringsværdige træer og beplantning kan dette krav reduceres af hensyn til træernes vækst ved en konkret vurdering i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

### **Nedsivning af regnvand**

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb. (jf. Grundvandsplan 2000 for Københavns Kommune). Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at der etableres nedsivningsanlæg i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri, såfremt det er muligt uden risiko for drikkevandsressourcerne.

Kommunen (Byggeri & Bolig) kan give tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt. (jf. Spildevandsplan 2000).



### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.planogarkitektur.dk](http://www.planogarkitektur.dk) eller fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Plan & Arkitektur.

### Fjernvarme

Hele Københavns Kommune er i 1993 fastlagt som fjernvarmeområde i henhold til lov om varmeforsyning. Borgerrepræsentationen har samtidigt vedtaget, at der er tilslutningspligt til fjernvarme for nybyggeri og for bygninger, der får installeret nyt centralvarmeanlæg. Større ejendomme med varmekapacitet på over 0,25 MW må kun aftage fjernvarme, og eventuel dispensation fra dette krav skal gives af Energistyrelsen. Mindre ejendomme er ikke forpligtet til at aftage fjernvarme, men skal som minimum betale en fast årlig afgift.



I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for et område ved Rosenvængets Allé/Saabysvej, begrænset af skel til ejendommene matr.nr. 109, 133, 642, 1356, 1330, 5847, 1324, 1323, 2173, 1312 og 560 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal sikre, at udvikling af området sker ud fra følgende overordnede hensyn:

- Bebyggelse skal udformes som store flerfamilievillaer som i omfang og placering indgår i kvarteret på en harmonisk måde, der respekterer områdets villastruktur, og formidler overgangen fra de tilgrænsende randbebyggelser.
- Nye boliger skal i overensstemmelse med kommunens boligpolitik være attraktive familieegnede helårsboliger.
- Friarealerne indrettes som sammenhængende grønne fællesarealer med markant træbeplantning.

Endvidere tilstræbes, at det ved nybyggeri og anlæg af friarealer i videst muligt omfang sikres, at arbejdet udføres efter miljøjortige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen samt landskabet og friarealerne.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr.nr. 451 og 656 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til boligformål.

Boliger skal være helårsboliger og skal overvejende være familieegnede boliger med en gennemsnitlig størrelse på mindst 95 m<sup>2</sup>. Ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er – såfremt de opføres efter den til enhver tid gældende lovgivning herom – undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

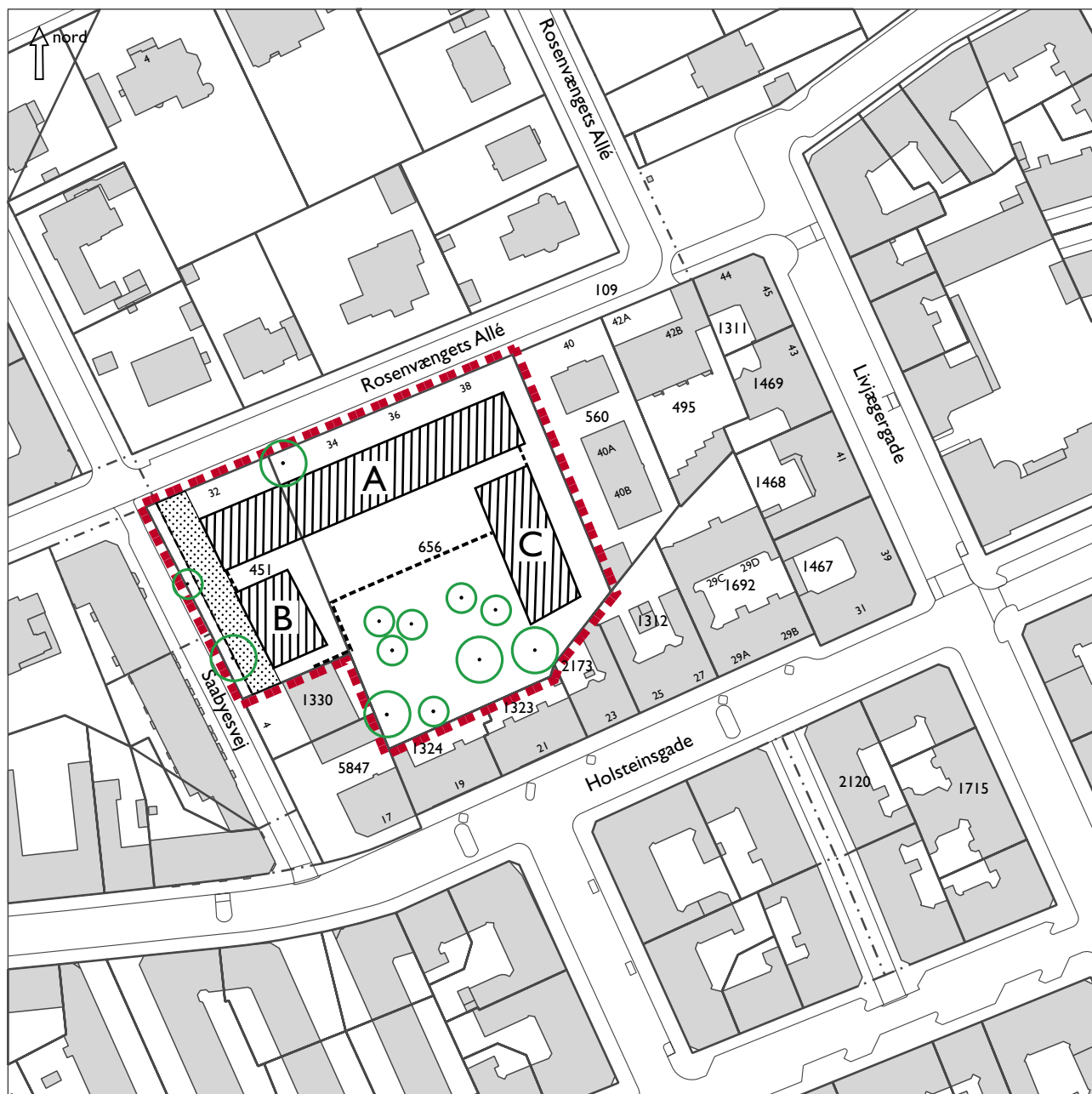
### Kommentar

Ved familieegnede boliger forstås normalt lejligheder med mindst 3 værelser. Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 2.

Der kan opføres eller indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger. Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med boliger.





1:1.500  
0 25 50 100 m

- Lokalplanområdet
- ▨ Byggefelter
- ▤ Vejudlæg der ophæves
- Træer der bevares
- - - Grænse for konstruktion under terræn

Det på lokalplantegningen viste vejudlæg ophæves.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.
- Stk. 2.** Ny bebyggelse skal opføres inden for de på lokalplantegningen viste byggefelter A, B og C.
- For byggefelt A gælder, at ny bebyggelse skal opføres som fritliggende flerfamilievillaer. Der kan opføres op til tre flerfamilievillaer i byggefeltet med et bruttoetageareal på op til 800 m<sup>2</sup> pr. flerfamilievilla. En flerfamilievilla kan opføres i op til to etager samt udnyttet tagetage udformet som penthouse. Ingen facadelængde må overstige 22 m og gesimshøjden må ikke overstige 8,5 m og bygningshøjden ikke 11 m. Afstanden mellem bygningerne inklusive eventuelle udkragede altaner skal være mindst 6 m, og der må ikke etableres nogen form for sammenbygning, mellebygning eller lignende.
  - For byggefelt B gælder, at ny bebyggelse skal opføres som en fritliggende flerfamilievilla med et bruttoetageareal på op til 900 m<sup>2</sup>. Flerfamilievillaen kan opføres i op til tre etager samt udnyttet tagetage udformet som penthouse. Gesimshøjden må ikke overstige 11 m og bygningshøjden ikke 13,5 m.
  - For byggefelt C gælder, at ny bebyggelse skal opføres som fritliggende flerfamilievillaer. Der kan opføres op til to flerfamilievillaer i byggefeltet med et bruttoetageareal på op til 650 m<sup>2</sup> pr. flerfamilievilla. En flerfamilievilla kan opføres i op til tre etager samt udnyttet tagetage udformet som penthouse. Ingen facadelængde må overstige 15 m og gesimshøjden må ikke overstige 11 m og bygningshøjden ikke 13,5 m. Afstanden mellem bygningernes facader inklusive eventuelle udkragede altaner skal være mindst 5 m, og der må ikke etableres nogen form for sammenbygning, mellebygning eller lignende.

### Kommentar

Med bestemmelsen muliggøres i overensstemmelse med lokalplanens formål, at der kan opføres en villapræget bebyggelse i form af 6 store flerfamilievillaer med 5 til 10 boliger i hver villa.

**Stk. 3.** Bebyggelsen må ikke etapedeles indenfor det enkelte byggefelt.

**Stk. 4.** Bygningshøjden må ikke overstige de i stk. 2 angivne højder eksklusiv eventuelle teknikopbygninger i form af elevatortårne og taghætter, der ikke må overstige 0,6 m og skorstene, der ikke må overstige 0,8 m. Gesimshøjden må ikke overstige de i stk. 2 angivne højder inklusive værn/brystninger omkring terrasser mv., men eksklusiv opbygninger og konstruktioner såsom elevator-/trappetårne, adskillende skærmvægge, pergolaer og lignende. Såfremt bebyggelsen udføres med penthouse, skal facaden samt eventuelt tagudhæng ved penthouse være tilbagerykket mindst 1,0 m fra underliggende facadelinie.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

Facade ved opgang/elevator må partielt udføres uden gesims op til den maksimale bygningshøjde.

- Stk. 5.** Udenfor de fastlagte byggefeltter kan der opføres mindre bygninger i én etage, såsom skure, udhuse, legehuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg, som er nødvendige for og i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse, og som efter sit formål ikke vil kunne placeres i bebyggelsen eller i eventuelle kælderarealer. På arealet mellem vej og bebyggelsen må der højst opføres 3 sådanne bygninger, der skal placeres på en sådan måde, at områdets grønne præg fastholdes.
- Stk. 6.** Kælder til parkering, cykelparkering, pulterrum, vaskerum mv. kan etableres under bygninger og i et felt afgrænset som vist på lokalplantegningen. Kælder uden for bygninger skal ligge under terræn og som minimum være dækket med 0,5 m muld. Adgange, udluftninger og flugtveje på nær tilkørselsramper skal etableres inden for bebyggelsen i byggefeltterne.
- Stk. 7.** Tilkørselsrampe til biltrafik til parkeringskælder skal etableres fra Saabyesvej. Derudover kan der etableres en rampe til cykler og barnevogne o. lign. mellem byggefelt A og C i tilknytning til bebyggelsen. Rampeanlæggene skal indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og andre gener og skal i øvrigt indpasses i området på en diskret måde.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** Bebyggelsen skal fremstå i en høj arkitektonisk og materiel kvalitet, der i et nutidigt formsprog medvirker til at videreføre trækkene fra det omgivende villakvarter. Det enkelte hus skal med hensyn til arkitektoniske træk, proportionering, materialer og farveholdning tage udgangspunkt i en styrkelse af områdets sammensatte præg af arkitektonisk rigdom. Bebyggelsens udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 2.**
- Bebyggelsen skal fremstå i blank eller pudset mur. Sokkelpartier skal fremstå pudsede. Den tilbagerykkede facade ved eventuel penthouse skal udføres i lette materialer, og med en udformning og farveholdning, der harmonerer med husets karakter i øvrigt.
  - Alle sider af flerfamiliehusene skal behandles som facader og skal forsynes med vinduer og eventuelt altaner.
  - Boliger skal forsynes med opholdsaltaner. Altaner skal være helt eller delvis indeliggende. Altanudkragninger må ikke overstige 1 m.
  - Altanværn skal udføres i materiale tilsvarende facaderne, metal med malerbehandlet overflade, glas eller lignende, der harmonerer med facaderne i øvrigt.
  - Tage skal udformes flade eller med en taghældning på maksimalt 15 grader. Tagbeklædningen skal udføres i metal eller gråt/sort tagpap.



## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- f) Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering i træ eller metal i en farve, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.
- g) Vinduesglas skal være klart glas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.
- h) Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i zink eller kobber.
- i) Tekniske installationer, udover de i § 5 stk. 4 nævnte, skal placeres indenfor bygningernes volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagets profil og udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningernes arkitektur.
- j) De i § 5, stk. 6, muliggjorte skure, udhuse, legehuse og lignende skal udføres som lette bygninger hovedsageligt i træ og med tag i gråt/sort tagpap.
- k) Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Kun skiltning, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, må finde sted.
- l) Udendørs belysning i forbindelse med bebyggelsens indgangspartier skal udføres med afskærmede armaturer med glødelamper eller anden lyskilde med tilsvarende lys.
- m) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg, hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
- n) Udvendige antenner må ikke etableres på bygninger eller i området i øvrigt. Paraboler skal i videst muligt omfang indgå i fællesanlæg og skal placeres diskret.

### Kommentar

Den aktuelle bebyggelse tager afsæt i et funkisinspireret arkitektursprog, der fremstår markant, samtidig med at husene i størrelse indpasser sig med respekt for kvarterets villapræg. Husene er præget af gennearbejdede facadeløsninger, hvori altaner indgår som integrerede arkitektoniske elementer.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1.

- a) Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre i størrelsesordenen 100 pct. af boligetagearealet.
- b) Friarealet skal indrettes med større solitære træer, der understøtter en åben, grøn parkkarakter. Friarealet skal indrettes efter en samlet plan med opholds- og legeareal for beboere og brugere og således, at der er uhindret adgang til arealerne for disse.
- c) Mod Rosenvængets Allé og Saabyesvej skal der hegnes med levende hegn, hæk eller et åbent hegn i form af eksempelvis støbejern, eller stakit, der modsvare bebyggelsens arkitektoniske kvalitet. I tilknytning til levende hegn og hæk kan der etableres trådhegn som støtte i opvækstperioden. Mod vej må intet hegn overstige en højde på 1,2 m.

## § 7. Ubebyggede arealer

d) Indenfor området må der, udover mindre hækbepantninger eller lignende omkring private terrasser, ikke hegnes.

### Stk. 2.

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- b) Alle parkeringspladser skal etableres i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse, jf. § 5, stk. 6 og 7.
- c) Der skal etableres cykelparkering i underjordisk anlæg i størrelsesordenen 1 cykelparkeringsplads pr. bolig.

### Stk. 3.

- a) Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg i karreen.
- b) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne. Adgangsarealer skal udføres med flisebelægning.

### Stk. 4.

De på lokalplantegningen viste bevaringsværdige træer skal indgå i områdets beplantning, og må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Bevaringsværdige træer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger sikres mod beskadigelser, herunder i nedrivnings-, bygge- og anlægsperioden for så vidt angår rodnet, stamme og krone. Udgravninger og jordpåfyldninger inden for træernes og beplantningens vækstzoner/drypzone forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Øvrige eksisterende træer skal bevares i videst muligt omfang.

### Kommentar

Den del af bebyggelsens friareal, som er beliggende i gårdrummet, kan i tilknytning til beslutning om etablering af fællesgård i karreen indrettes som fælles have/gårdanlæg med andre boligbebyggelser i karreen. Bebyggelsens parkeringsanlæg vil, ved etablering af yderligere parkeringsanlæg i karreen, kunne tilpligtes at tilsluttes disse anlæg som fællesanlæg. Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der afkræves betaling for anvendelsen af parkeringsanlægget eller anvises forbeholdte pladser.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedens krav placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod forureningsgener, støj og andre ulemper.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder"

## § 9. Retsvirkninger

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

## § 10. Servitutbortfald

- a) Byplan nr. 7 (tinglyst den 24. august 1942 og senere) ophæves for så vidt angår de af lokalplanen omfattede ejendomme.
- b) Deklaration af 30. juli 1862 (oprindeligt tinglæst den 4. august 1862 for ejendommen matr.nr. 109 Udenbys Klædebo Kvarter, København) ophæves i sin helhed for så vidt angår de af lokalplanen omfattede ejendomme.
- c) Betingelser i købekontakt af 24. september 1873, tinglæst servitutstiftende for ejendommen matr.nr. 451 Udenbys Klædebo Kvarter, København, den 6. oktober 1873 om bebyggelsens placering og udformning, samt ejendommens anvendelse og hegning ophæves.
- d) Betingelser i købekontrakt af 23. september 1872, tinglæst servitutstiftende for ejendommen matr.nr. 656 Udenbys Klædebo Kvarter, København, den 23. december 1872 om bebyggelsens placering og udformning, samt ejendommens anvendelse og hegning ophæves.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøforvaltningen i København.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
- f) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.



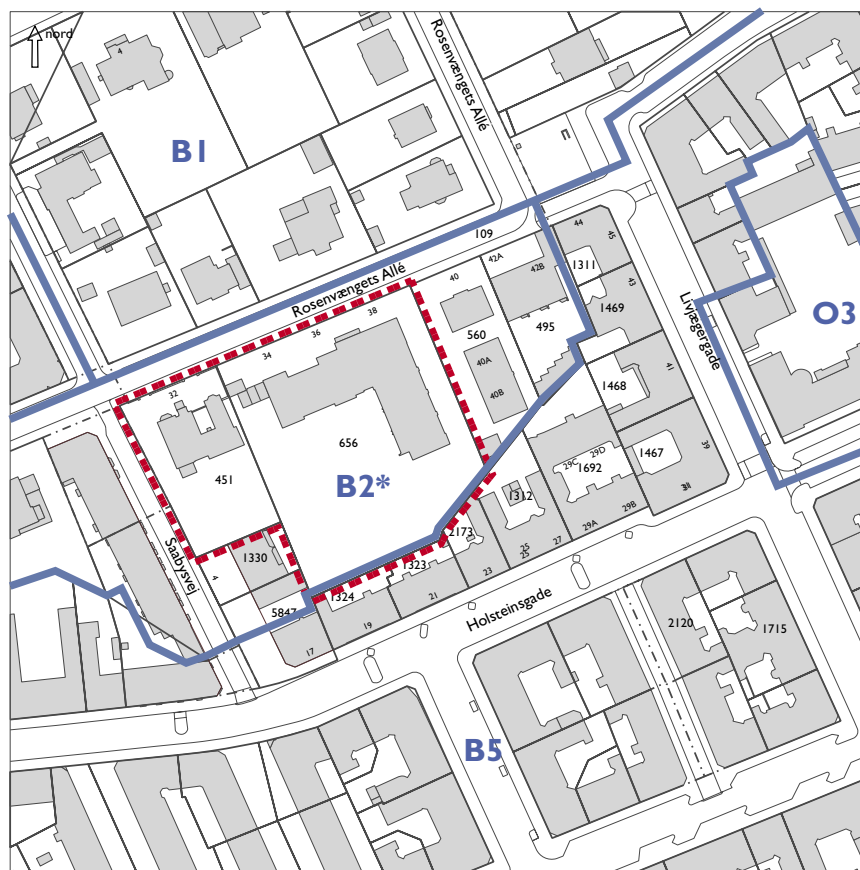


### Kommuneplan 2005

I rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt til boligområde (B2-område), med en stjernebemærkning om at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 70.

Boligerne skal anvendes til helårsboliger, idet der i lokalplaner kan tillades en andel på indtil 10 pct. anvendt til boliger uden helårsstatus. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med de særlige rammer for detailhandel. Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), der skønnes forenelig med boliganvendelsen, eller på nærmere vilkår virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening) med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende. Erhverv må ikke placeres over bebyggelsens stueetage. Den maksimale bebyggelsesprocent er 70, og det maksimale etageantal er 3 ekskl. tagetage. Friarealprocenten er 100 for boliger og 20 for erhverv. Parkeringsdækningen skal normalt være 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Lokalplanområdet er i detailhandelssammenhæng beliggende tæt ved bydelscenteret ved Østerbrogade og Nordre Frihavnsgade samt lokalcenterområdet ved Classensgade.



Rammer for lokalplanlægning i  
Kommuneplan 2005

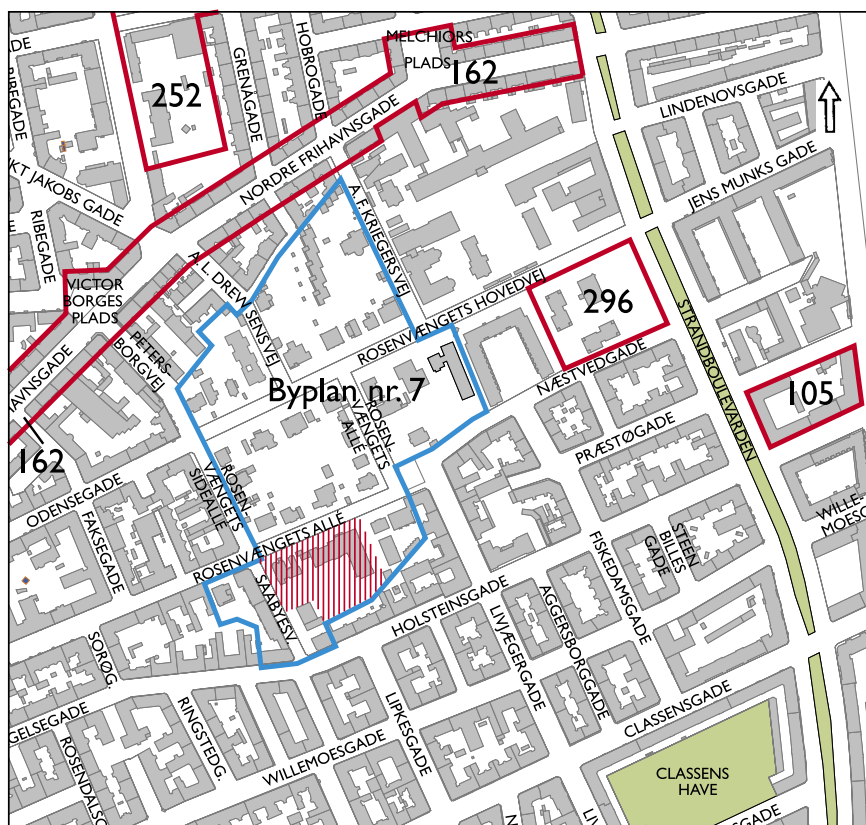
På kortet på side 25 er vist rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2005 i lokalplanområdet samt de omgivende områder. B1, B2, B3 og B5 er områder til boligbebyggelse med forskellige rammer for bebyggelsesprocent, etageantal, krav til friareal mv. O3 er et område til institutioner, skoler m.v. af offentlig/almen karakter.

### Boligpolitik

Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en social og bæredygtig befolkningssammensætning. Boligbyggeriet skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå af familieegnedede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af nyt boligbyggeri.

### By- og lokalplanlægning

Lokalplanområdet omfatter et område hidtil dækket af Byplan nr. 7, der fastlægger området til boliger og for det aktuelle område muliggør opførelse af en 2-3 etages sammenhængende bebyggelse, idet der i øvrigt henvises til den for området den 4. august 1862 tinglæste deklaration om bebyggelsens placering og omfang m.v.



Gældende by- og lokalplaner i området

Nærværende lokalplan erstatter Byplan nr. 7 og gældende bebyggelsesregulerende servitutter for de af lokalplanen omfattede arealer.

Herudover er der i kvarteret udarbejdet følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade" fastlægger området til erhvervs- og boligformål.

Lokalplan nr. 162 "Nordre Frihavsgade" fastlægger stueetagen i bebyggelsen langs Nordre Frihavsgade til publikumsorienterede formål.

Lokalplan nr. 252 "Krausesvej" fastlægger området til offentlige formål og boliger.

Lokalplan nr. 296 "Heibergs Have" fastlægger området til boligformål.

### Miljøforhold

I henhold til de i kommuneplan 2005 indeholdte trafikstøjretningslinier må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs trafikstøjniveau på over 55 dB(A) ved facaderne. Kan dette trafikstøjniveau ikke sikres ved afstandsdæmpning, nedbringelse af trafikmængderne eller andre trafikale tiltag, fastsættes kravene om forebyggelse af støjgenerne, såfremt det er muligt, som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder". Trafikstøjniveauet ved mindst én af boligens facader ud for opholds-/soverum må ikke overstige 55 dB(A).

Rosenvængets Allé og Saabyesvej er lokalgader, hvor trafikstøjbelastningen på facaderne ud mod vejene antages at være minimal og ligge på ca. 50 dB(A). Det nævnte støjniveau vurderes til ikke at være til hinder for realisering af det beskrevne projekt.

### Forurening af undergrunden

Lokalplanområdet som helhed er ikke kortlagt efter jordforureningsloven med hensyn til forurening af undergrunden.

Området forventes ikke at være forurennet, dog ud fra erfaringer er der mange steder i København i de øvre jordlag en lettere jordforurening, der stammer fra storbyaktiviteter, bl.a. røg fra skorstene og udstødning fra biler.

Vedrørende behandling af forurennet jord henvises til afsnittet "Jordforurening" i "Baggrund for lokalplanen" (side 14).

### Lov om miljøvurdering af planer

Lokalplanforslaget er vurderet ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004).

Baggrunden herfor er, at planforslaget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse og omfang samt i forhold til lokalområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning herpå.

Afgørelsen offentliggøres i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt

af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

**Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.





### **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, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

### **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.

**Venstre (V):**

"Venstre så gerne, at villaerne var bevaret - men anerkender ejers ret over grunden."

**Enhedslisten (Ø):**

"Enhedslisten ønsker at bevare de to eksisterende villaer, og er derfor imod lokalplanen."



### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den 9. marts 2006 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan

“Rosenvængets Allé”.

Offentlighedsperioden løber fra den 15. marts til den 17. maj 2006.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til lokalplanforslaget.

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



### **Plancher**

Der vil fra den 15. marts til den 17. maj 2006 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold.

Plancherne er placeret i Østerbrohuset, caféområdet, Århusgade 103, 2100 København Ø.



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i

Østerbrohuset, Salen, Århusgade 103, 2100 København Ø.

Mødet foregår onsdag den 3. maj 2006 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Plan & Arkitekturs hjemmeside

[www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Plan & Arkitektur

Rådhuspladsen 77

1550 København V

e-mail: [planogarkitektur@tmf.kk.dk](mailto:planogarkitektur@tmf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 17. maj 2006.**