

# Ny Østerbro Skole

Bilag 1

## Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxx 2012 vedtaget forslag til lokalplan 'Ny Østerbro Skole'.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 2012





# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget</b> .....	3	<b>Lokalplan 'Ny Østerbro Skole'</b> .....	15
Baggrund .....	3	§ 1. Formål .....	15
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område .....	15
Byggeønsker .....	4	§ 3. Anvendelse .....	15
Trafik .....	5	§ 4. Vejforhold .....	16
Kommuneplanens indhold .....	6	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	16
Lokalplanens indhold .....	6	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
<b>Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen</b> .....	10	§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	18
Overordnede mål for planlægningen i København .....	10	§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	19
Miljøforhold .....	10	§ 9. Lavenergi .....	20
Kystnærhedszone .....	10	§ 10. Regnvand .....	20
<b>Skyyggediagrammer</b> .....	11	§ 11. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	20
<b>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b> .....	12	§ 12. Matrikulære forhold .....	20
Kommuneplan 2011 .....	12	§ 13. Retsvirkninger .....	20
Detailhandel .....	13	§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	20
Varmeplanlægning .....	13	Kommentarer af generel karakter .....	20
Bydelsplan .....	13	<b>Lokalplantegning</b> .....	21
Lokalplaner i kvarteret .....	13	<b>Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011</b> .....	22
Miljø i byggeri og anlæg .....	13	<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?</b> .....	23
Regnvand .....	13	Lokalplan .....	23
Affald .....	13	Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	23
Jord .....	13	Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	23
Grundvand .....	14	Kommuneplantillægget .....	23
Museumsloven .....	14	<b>Mindretalsudtalelser</b> .....	23
		<b>Praktiske oplysninger</b> .....	bagsiden

*Forsideillustration:  
Luftfoto af området set mod nordvest  
– det aktuelle lokalplanområde er indrammet med hvidt.  
(JW Luftfoto, januar 2012)*

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

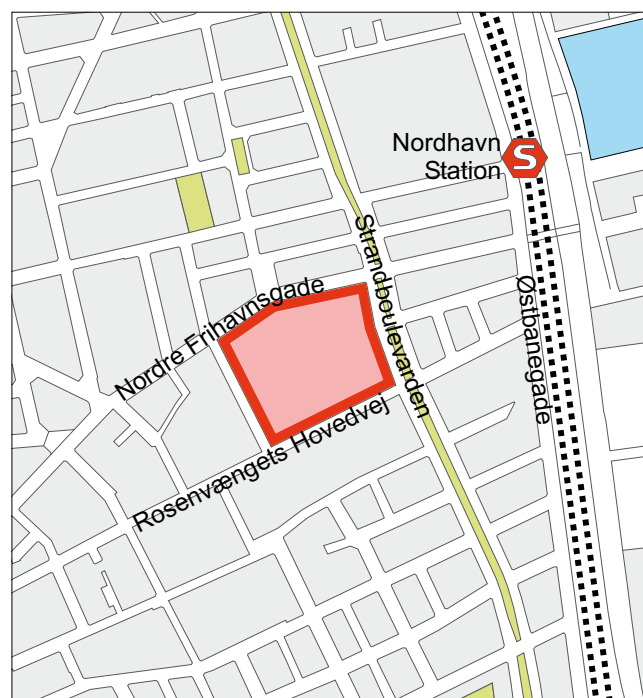


Luftfoto af området set mod nordøst – det aktuelle lokalplanområde er indrammet med hvidt (JW Luftfoto, januar 2012)

## Baggrund

I de kommende år vil der blive behov for en forøgelse af skole- og fritidstilbuddene på Østerbro. Derfor har Københavns Kommune købt den tidligere designskole ved Strandboulevarden samt de bagvedliggende bygninger af Kræftens Bekæmpelse. Tanken er at indrette bygningerne til en firesporet grundskole og fritidshjem mv. Kommunen ønsker, at der i tilknytning til skolen etableres en idrætshal, der både kan anvendes til den obligatoriske skoleidræt og til boldspil som eksempelvis håndbold. Derved sikres flest mulige anvendelsesmuligheder – også uden for skolens åbningstider. Det forventes, at skolen kan starte i 2015 med to børnehaveklasser.

Efter frasalget af de aktuelle bygninger har Kræftens Bekæmpelse koncentreret deres domicil til bygninger nord for deres indkørsel ved Strandboulevarden. Kræftens Bekæmpelse ønsker i den forbindelse at nedrive en række bygninger og i stedet opføre nyt og mere hensigtsmæssigt byggeri, herunder en ny foredragssal, ny kantine samt gæstehotel eller boliger til forskere m.fl.



Oversigtskort, der viser lokalplanområdets beliggenhed.



De skitserede ønsker har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, før projekterne kan realiseres.

Hele karreen medtages i lokalplanområdet, da plangrundlaget også skal sikre en helhedsorienteret udvikling af den samlede karré.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende på Østerbro og afgrænses mod nord af Nordre Frihavnsgade, mod øst af Strandboulevarden, mod syd af Rosenvængets Hovedvej og mod vest af A.F. Kriegers Vej. Nordre Frihavnsgade er en hande­lsgade med butikker i stueetagen og boliger herover.



Til venstre og på den anden side af Rosenvængets Hovedvej ses den U-formede beboelsejendom fra 1930'erne, der betød et brud med den oprindelige bebyggelsesstruktur som villakvarter.



"Lomholts villa" ved A.F. Kriegers Vej, der fungerer som børneinstitution, tænkes nedrevet for at give plads til foredragssal, kantine eller forskerboliger til Kræftens Bekæmpelse.



Fra A.F. Kriegers Vej er der adgang til Kræftens Bekæmpelse via låge med mulighed for passage til Strandboulevarden.

Strandboulevarden er en markant boulevard med fire kørebaner og en bred midterrabat med store platantræer. Rosenvængets Hovedvej og A.F. Kriegers Vej er lokale fordelingsgader.

Lokalplanområdet er domineret af den tidligere designskole ved Strandboulevarden og bygningerne bag, der oprindeligt blev opført for Finsen Institutet omkring år 1900 som et hospitalskompleks for forsøg med lys- og strålebehandling. Bebyggelsen blev løbende udbygget helt op til starten af 1980'erne, hvor instituttets funktioner blev overført til Rigshospitalet. Herefter blev den samlede bebyggelse overtaget af Kræftens Bekæmpelse, der dog ikke havde behov for alle bygningerne og derfor udlejede flere af dem til bl.a. Danmarks Designskole.

I 2009 flyttede designskolen til Arkitektskolen på Holmen, hvorefter bygningerne stod delvist tomme indtil 2012, hvor Københavns Kommune købte bygningerne og hele den sydlige del af lokalplanområdet, for at kunne etablere den nævnte grundskole og fritidshjem mv.

I lokalplanområdets midte vil Kræftens Bekæmpelse fortsat have sine faciliteter med laboratorier og administration mv.

Sydvest for lokalplanområdet ligger Rosenvængets Kvarter, der er et villakvarter fra midten af 1800-tallet. Kvarteret fremtræder stadig med reminiscenser fra de oprindelige villaer, selv om området gennem tiden har gennemgået store forandringer og en del villaer er forsvundet.

### Byggeønsker

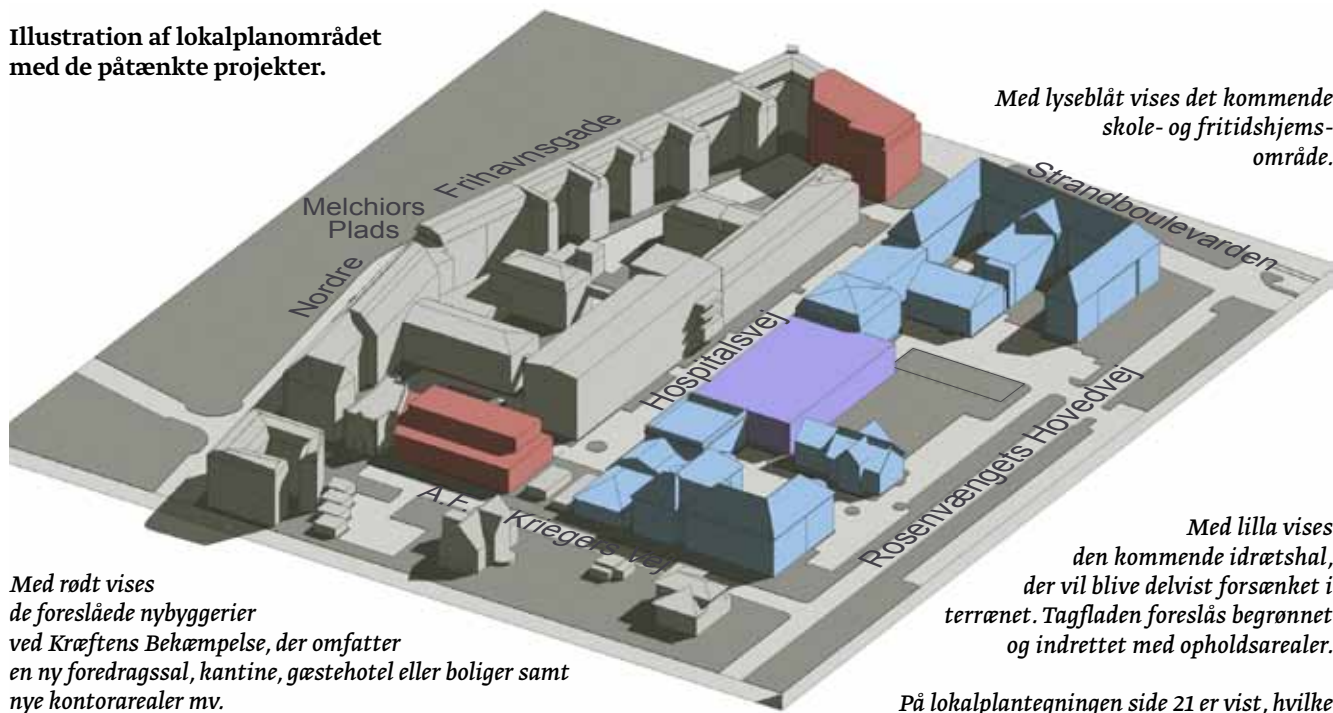
Københavns Kommune ønsker at etablere en firesporet grundskole og fritidshjem mv. med plads til ca. 1000 elever. Det forventes, at faciliteterne kan etableres i de eksisterende bygninger, men for at sikre sammenhæng mellem bygninger og friarealer, er det skønnet nødvendigt at nedrive en bygning og evt. en mindre del af en anden bygning.

I tilknytning til skolen ønsker kommunen at opføre en idrætshal på ca. 2000 m<sup>2</sup>, der skal kunne anvendes til mange forskellige aktiviteter – både i og udenfor skolens åbningstid. Det er tanken, at hallens tag indrettes med opholdsmuligheder.

Når den nye grundskole og fritidshjem mv. etableres, vil en daginstitution i en ældre villa ved A.F. Kriegers Vej, som Kræftens Bekæmpelse ejer, blive nedlagt. Når institutionen nedlægges, ønsker Kræftens Bekæmpelse at nedrive villaen og i stedet opføre en ny bygning til foredragssal, kantine og/eller gæstehotel eller boliger.

Endvidere ønsker Kræftens Bekæmpelse at nedrive en bygning ved Strandboulevarden og i stedet opføre en moderne og mere hensigtsmæssig administrationsbygning.

## Illustration af lokalplanområdet med de påtænkte projekter.



Med rødt vises de foreslåede nybyggerier ved Kræftens Bekæmpelse, der omfatter en ny foredragssal, kantine, gæstehotel eller boliger samt nye kontorarealer mv.

Med lyseblåt vises det kommende skole- og fritidshjemsområde.

Med lilla vises den kommende idrætshal, der vil blive delvist forsænket i terrænet. Tagfladen foreslås begrønnet og indrettet med opholdsarealer.

På lokalplantegningen side 21 er vist, hvilke bygninger, der tænkes nedrevet.

I forbindelse med nybyggeriet omlægges en del af gårdrummet til rekreativt bilfrit område.

### Trafik

Adgang til lokalplanområdet sker primært via Strandboulevarden og Rosenvængets Hovedvej.

I forbindelse med etablering af grundskolen skal trafikforholdene i kvarteret vurderes nærmere, så skolevejene kan sikres. Det forventes, at hovedparten af børn på skolen vil ankomme gående eller på cykel, da skolens opland hovedsageligt vil være i nærområdet. Enkelte vil formodentlig anvende offentlig transport eller afsættes fra bil.

Vedrørende cykelparkering lægges der stor vægt på, at den placeres hensigtsmæssigt i forhold til skolens adgangsveje, samt at den er tryk at anvende.

Vedrørende offentlig transport er området godt forsynet. Der kører busruter langs Strandboulevarden, Østbrogade, Nordre Frihavnsvej og Østerbrogade. Der er ca. 300 meter til Nordhavn Station, der i 2019 også bliver en metrostation. Desuden er der ca. 700 m til Trianglen, hvor der også åbner en metrostation i 2018.

Afsætning fra bil vil kunne give pres på afsætningsmulighederne og dermed vejene omkring skolen. Det overvejes om der kan etableres "kys og kø" langs Strandboulevarden og om der skal etableres hastighedstavler, lysreguleret fodgængerovergang over Strandboulevarden, samt afsætnings- og opsamlingssteder i skolens nærområde.

Det kommende skoleområde har i dag 18 registrerede parkeringspladser til biler. Det vurderes, at antallet kan

Bygningen ved Strandboulevarden, som kommunen ønsker indrettet til grundskole (6.-9. klasse), blev oprindelig opført til Finseninstitutet. Bygningen er bevaringsværdig.





reduceres til 6 til fordel for mere friareal, da det forventes at de ansatte overvejende vil ankomme med offentlig transport eller på cykel. Herudover skal der etableres nye parkeringspladser i forhold til ny bebyggelse.

Området, hvor Kræftens Bekæmpelse fortsat vil have sit domicil, har i dag 57 registrerede parkeringspladser, der bibeholdes, men omplaceres for at skabe bedre og mere sammenhængende rekreative arealer. Herudover skal der etableres nye parkeringspladser i forhold til ny bebyggelse.

### Kommuneplanens indhold

Den nordlige del af rammeområdet, hvor Kræftens Bekæmpelse fortsat vil være bosiddende, ændres fra



*Gangbro mellem Kræftens Bekæmpelses bygninger. Der anes ligeledes en gangbro i baggrunden delvist skjult af en lastbil.*



*Den eksisterende kantine for Kræftens Bekæmpelse. I baggrunden ses bagsiden af randbebyggelsen mod Nordre Frihavnsgade.*



*Bebyggelsen, hvor Kræftens Bekæmpelse fortsat vil have deres domicil. I baggrunden anes Strandboulevarden.*

O3\*-område (offentlige formål) til S3-område (serviceerhverv) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Området indeholder ikke længere hospital men andre anvendelser som forskning, detailhandel og beboelse mv. svarende til den foreslåede S-ramme. Den tilbageblivende del af O3\*-området (offentlige formål), hvor den kommende grundskole og fritidshjem ønskes etableret, fastholdes uændret som O3\*-område.

B5-området ved Nordre Frihavnsgade fastholdes uændret til boligformål.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen følger kommuneplantillæggets opdeling af planområdet og opdeler området i 3 underområder.

Den sydlige del (område I) fastlægges til offentlige formål som institutioner, skoler og andre kulturelle formål mv. Det midterste område (område II) fastlægges til serviceerhverv som administration, laboratorier og butikker mv. samt til boliger. Den nordligste del (område III) fastlægges til boliger, hvor stuetagen i ejendomme mod Nordre Frihavnsgade skal anvendes til butikker.

Der fastlægges bestemmelser for omfang, placering og ydre fremtræden af nybyggeri, bevaringsbestemmelser for enkelte bygninger samt bestemmelser for ubebyggede arealer og parkeringsforhold mv. Det er vigtigt, at ny bebyggelse får en høj arkitektonisk kvalitet, der kan indgå i samspil med områdets øvrige bebyggelse. Facader skal fremstå i gedigne materialer med en god patineringssevne.

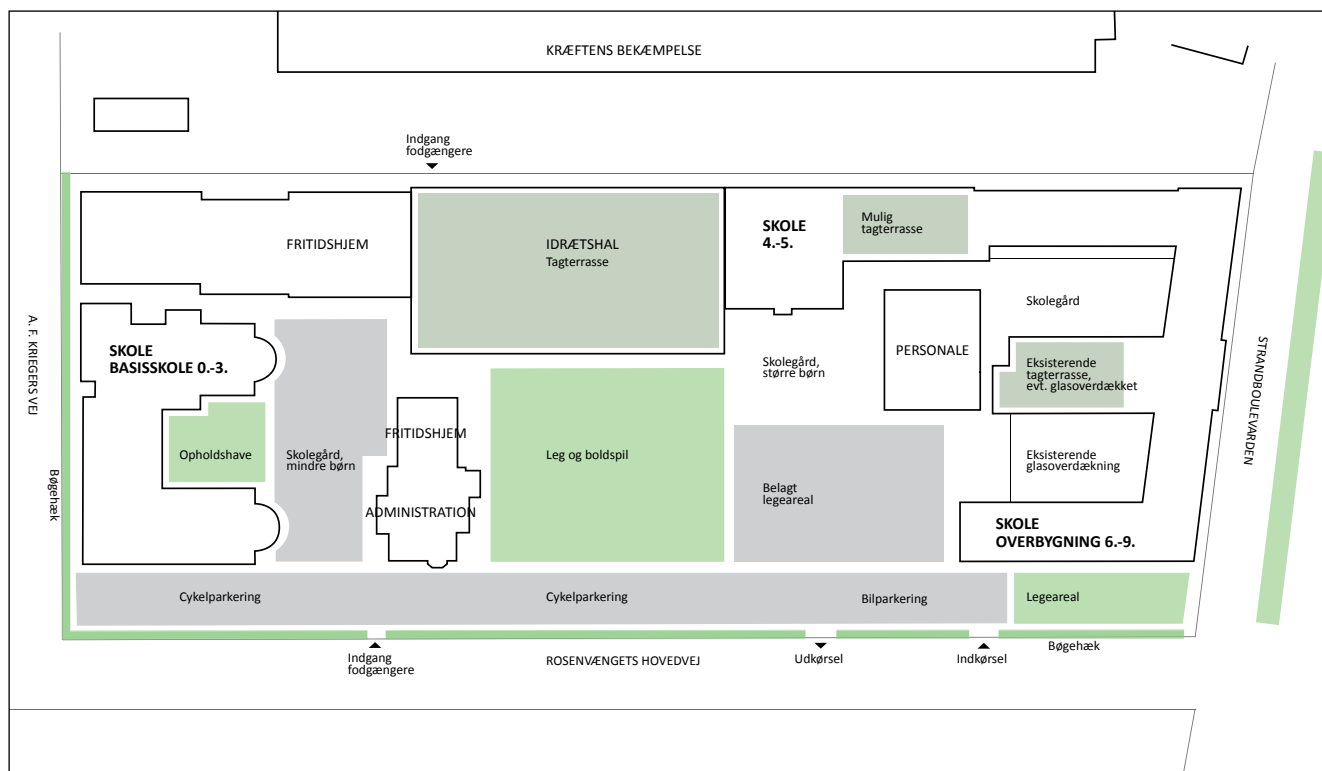
Tagflader på ny bebyggelse skal være flade og indrettes med tagterrasser og/eller beplantning.

#### Område I

Lokalplanen fastlægger rammer for en idrætshal, der kan etableres i forbindelse med grundskolen. Af hensyn til indpasning i kvarteret skal hallen placeres tilbage trukket fra Rosenvængets Hovedvej. Hallen må være op til 8 meter høj ekskl. evt. elevator- og trappetårn, boldbure, værn og lignende. Hallens tag skal indrettes med muligheder for ophold. Tekniske installationer skal indarbejdes i bygningens arkitektur og volumen.

Friarealer udlægges med offentlig adgang, men med nødvendig hegning jf. regler for skoler og fritidsinstitutioner. Den offentlige adgang vil være begrænset til uden for skolens åbningstid. Der stilles krav om, at friarealer udformes med aktivitetsmuligheder og beplantning. Eksisterende store træer fastlægges som bevaringsværdige, der ikke må fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Opholdsarealer, der etableres på tag, kan medregnes som friareal.

Parkeringsnormen fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal ny bebyggelse. Cykelparkering fastsættes til 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev/ansat svarende til



Principplan for den kommende grundskole og fritidshjem. Det er hensigten, at friarealerne skal være offentligt tilgængelige uden for institutionernes åbningstid.

i størrelsesordenen 500 cykelparkeringspladser, hvoraf mindst halvdelen skal etableres med overdækning eller i konstruktion.

### Område II

Ny bebyggelse ved A.F. Kriegers Vej skal udformes, så det indpasser sig til det tilstødende villakvarter. Bebyggelse skal placeres tilbagetrukket fra gaden og må højst etableres i 2 etager samt evt. penthouseetage.

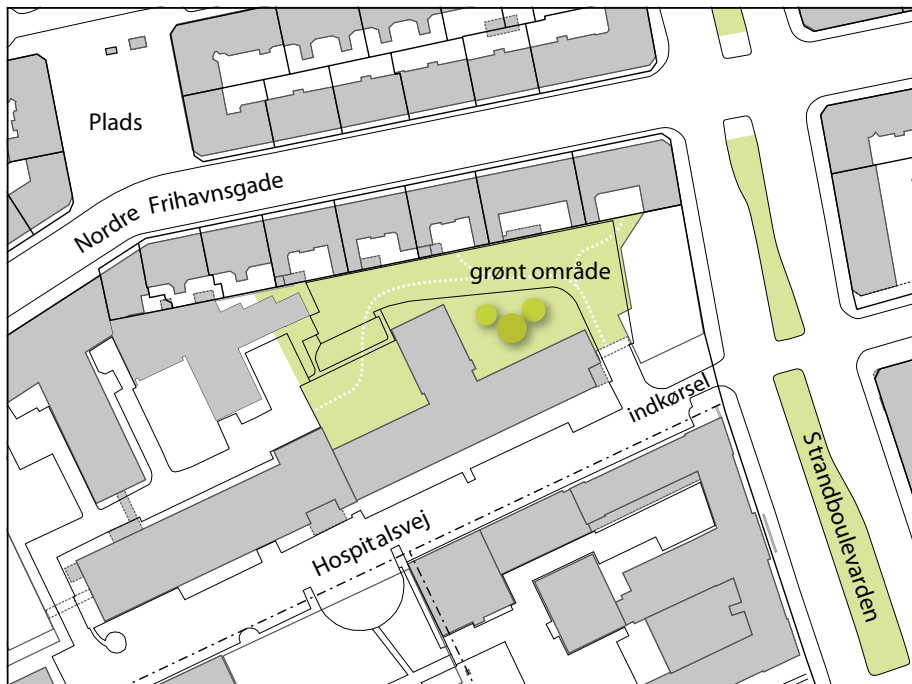
Ny bebyggelse mod Strandboulevarden kan etableres i skel mod vej og skal i højden tilpasses nabobebyggelsen mod nord.

Den eksisterende fodgængerforbindelse mellem A.F. Kriegers Vej og Strandboulevarden opretholdes.

Parkeringsnormen fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> ny bebyggelse. Da området er et meget tæt bebygget centralt brokvarter, skal parkering til ny bebyggelse etableres i konstruktion. Cykelparkering fastsættes til 1½ parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal ny bebyggelse, hvoraf mindst halvdelen skal etableres med overdækning.

Hjørnet A.F. Kriegers Vej og Rosenvengets Hovedvej set mod nordøst. Bygningen, der oprindeligt blev opført til Finseninstituttet, tænkes anvendt til grundskolens basisdel (0.-3. klasse). Bygningen er bevaringsværdig.





*En del af gårdrummet mellem Kræftens Bekæmpelse og bolig-ejendommene langs Nordre Frihavsgade fastlægges til grønt bilfrit fællesområde.*



*Indkørsel til Kræftens Bekæmpelse fra Strandboulevarden. Træet midt i billedet fastlægges som bevaringsværdigt.*

### **Område III**

Området fastholdes til boligformål, med krav om at stueetagen i bebyggelse langs Nordre Frihavsgade skal anvendes til butikker.

### **Bevaringsværdige bygninger**

I Kommuneplan 2011 er tre bygninger i underområde I (vist på lokalplantegningen) udpeget som bevaringsværdige. Det skitserede skoleprojekt vil betinge én af disse bygninger (markeret som bygning A på lokalplantegningen) nedrevet for at skabe mere friareal og en god sammenhæng mellem skolens bygninger og friareal. Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at denne bevaringsværdige bygning kan nedrives til fordel for en samlet skoleløsning og lægger bl.a. til grund, at Østerbro er en fuldt udbygget bydel, samt at stedet er det bedst egnede til placering af en grundskole.



*Den italiensk inspirerede villa ved Rosenvængets Hovedvej, der planlægges indrettet til fritidshjem mv. En mindre del af bygningen (til højre med kvist) tænkes fjernet for at give plads til idrætshallen.*



*Et kig fra Rosenvængets Hovedvej ind mod området, hvor idrætshallen tænkes opført.*



*Et kig mod nordøst, Rosenvængets Hovedvej anes helt til højre. Den lange lave bygning (markeret som bygning A på lokalplantegningen) tænkes fjernet for at give mere fri-areal til skolen.*



# Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

## Overordnede mål for planlægningen i København

Lokalplanen understøtter kommuneplanens målsætninger og visionerne for Københavns udvikling om et godt hverdagsliv, viden og erhverv samt grøn vækst.

### Et godt hverdagsliv

København skal fremstå med en blanding af gamle og nye bygninger med bæredygtig arkitektur, der skal kunne tilbyde faciliteter til et mangfoldigt byliv. Skolerne skal være centralt beliggende og fremstå moderne og attraktive, og det skal være nemt at få sine børn passet i daginstitutioner. Det skal også være muligt at dyrke idræt og anden aktiv bevægelse.

Lokalplanen muliggør etablering af en grundskole og forskellige fritidstilbud samt sætter rammerne for opførelse af en idrætshal i tilknytning til skolen. Idrætshallen skal også kunne anvendes uden for skolens åbningstid, hvilket vil opfylde et stort ønske om idrætsfaciliteter i nærområdet på denne del af Østerbro.

Lokalplanen fastlægger forholdet mellem ny bebyggelse og det eksisterende miljø ved bestemmelser om bebyggelsesstruktur, stiforbindelser og friarealer mv. Der bliver bl.a. offentlig adgang til skolens friarealer med mulighed for byrumsoplevelser og fysisk udfoldelse.

### Viden og erhverv

Beskæftigelsen i København skal stige, og virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst skal løbende forbedres. En ny skole vil medføre flere arbejdspladser i København samt bedre undervisningsmuligheder for områdets skolebørn.

### Grøn vækst

København skal være en grøn, inkluderende og tryk storby, hvor man føler sig hjemme, og der skal være gode kultur- og fritidsfaciliteter med attraktive grønne områder. Den nye idrætshal vil forbedre mulighederne for at dyrke idræt, og skolefaciliteterne åbner op for kulturaktiviteter, der naturligt hører til på en skole. Endvidere planlægger Kræftens Bekæmpelse at opføre en foredragssal til oplysningsbrug for bl.a. folkesundheden, og lokalplanen fastlægger, at tagflader på ny bebyggelse skal beplantes og/eller anvendes til tagterrasser.

## Miljøforhold

### Planernes påvirkninger på miljøet

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor planområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses derfor ikke for at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bekendtgørelse nr. 1510 af 15. december 2010).

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Planerne vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer – MPP (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2011). Dette skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen muliggør bl.a., at der kan etableres en grundskole og fritidshjem mv. i området. I forbindelse med skolen kan der opføres en idrætshal. Endvidere fastlægger lokalplanen rammer for ny bebyggelse samt butikker.

Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport, offentliggøres samtidig med planforslagene.

### Trafikstøj

Niveaue for trafikstøj langs Nordre Frihavnsgade og Strandboulevarden ligger både i halvanden meters højde og i fire meters højde på 70-75 dB, sporadisk over 75. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes. Der stilles bl.a. krav om afhjælpning af støjgener i klasselokaler, der vender ud mod Strandboulevarden.

### Miljømæssige gener fra virksomheder

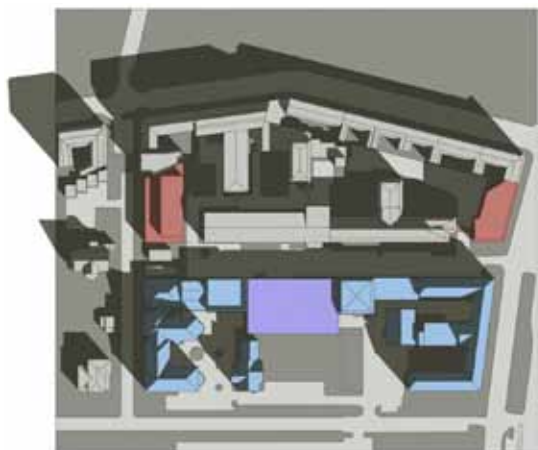
Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

### Kystnærhedszone

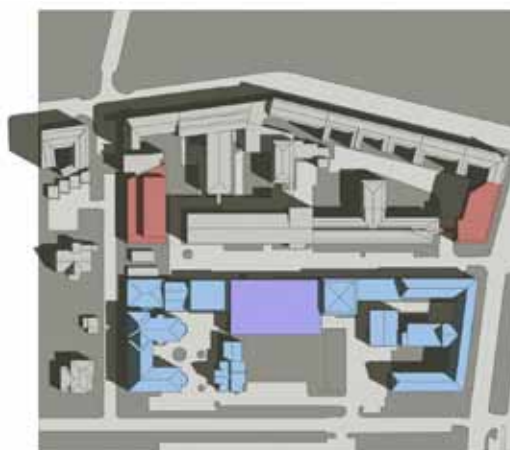
Området ligger i en afstand af ca. 1 km fra kysten ved Nordhavnen og dermed indenfor 3 km kystnærhedszonen. På grund af de mellemliggende bebyggelser og anlæg omfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



# Skyggediagrammer



21. marts  
kl. 9.00



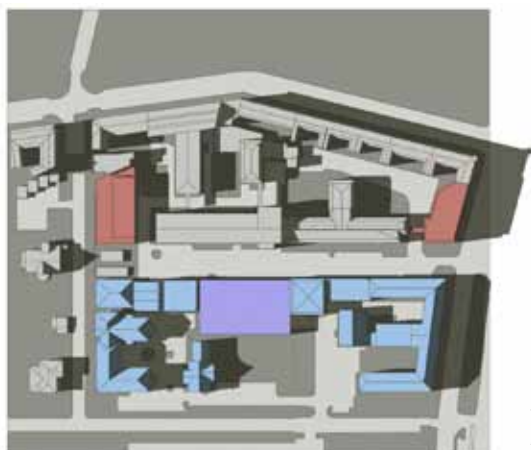
21. juni  
kl. 9.00



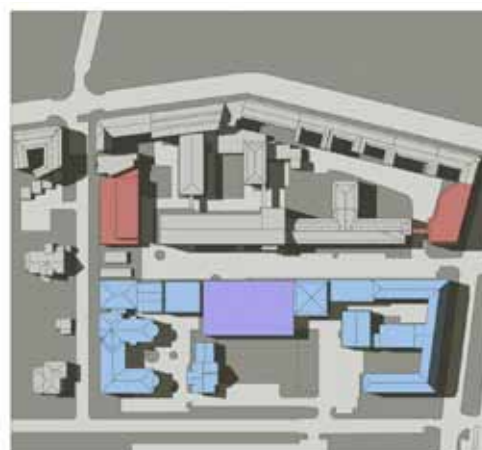
21. marts  
kl. 12.00



21. juni  
kl. 12.00



21. marts  
kl. 16.00

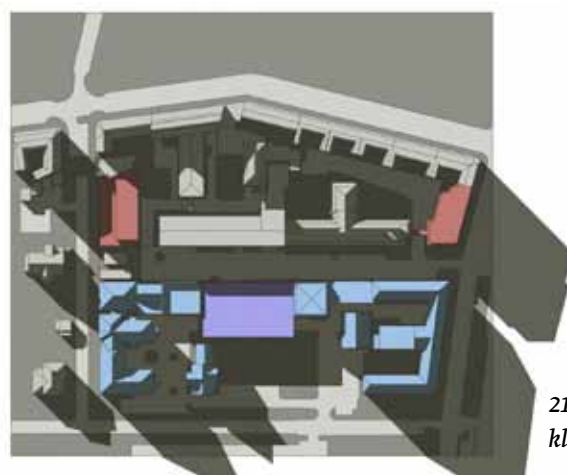


21. juni  
kl. 16.00

Skyggediagrammerne er udarbejdet ud fra de i lokalplanen muliggjorte volumener. Der kan ske mindre ændringer i konkretiseringsfasen.

Skyggediagrammerne viser, at gårdsiden af boligbygges langs Nordre Frihavnsgade i morgentimerne rammes af skygger, hvilket dog vurderes at være af begrænset omfang og til minimal gene.

Lysforholdene på områdets friarealer er tilfredsstillende.



21. juni  
kl. 19.00

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet opdelt i to områder, et O3\*-område til offentlige formål og et B5-område til boligformål.

Området til offentlige formål (O3\*) kan anvendes til institutioner, skoler, hospitaler, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration. Der er knyttet en særlig bemærkning til rammen, der fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 190.

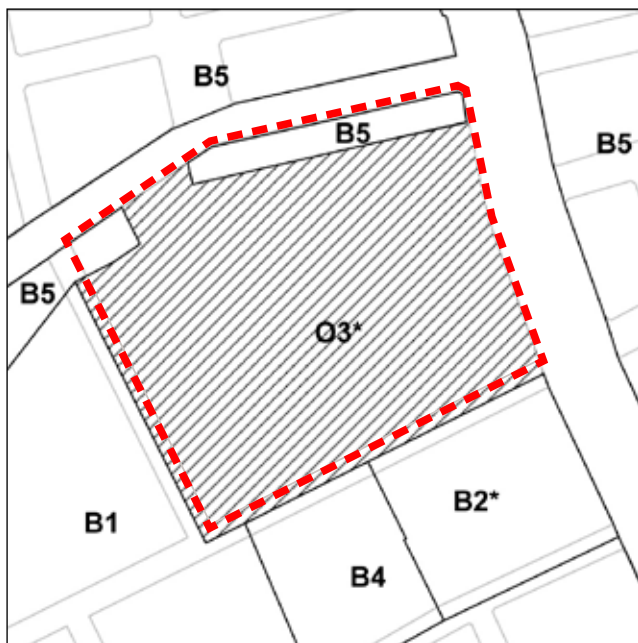
Boligområderne (B5) med maksimale bebyggelsesprocenter på 150 kan anvendes til boligformål. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Der kan endvidere tillades serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel.

Ved kommuneplantillægget omformes den nordlige del af O3\*-området (offentlige formål) til S3-område (serviceerhverv) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185.

Serviceerhverv i S3-området er administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

## Detailhandel

Den del af lokalplanområdet, der omfatter Nordre Frihavnsgade, indgår også i Østerbrogade Bymidte. I dette område skal stueetagen normalt anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv som eksempelvis butikker. Områdets samlede butiksareal og butiksstørrelser fastlægges i lokalplanen.



Kommuneplanrammer i Kommuneplan 2011. Lokalplanområdet består af et O3\*-område samt to mindre B5-områder.



Kommuneplanrammer i forslag til kommuneplantillæg. Den nordlige del af lokalplanområdet (underområde II) foreslås ændret til et S3\*-område, mens den sydlige del (underområde I) bevares som et O3\*-område.



## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal udføres som laveste energiklasse jf. gældende bygningsreglement, og kan derfor fritages for krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Området er dog dækket af fjernvarmenettet og kan tilsluttes efter aftale med Københavns Energi. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Tilladelse kan gives af Teknik- og Miljøforvaltningen efter en nærmere miljømæssig og økonomisk vurdering.

## Bydelsplan

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

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

Bydelsplan for Østerbro er udarbejdet af Østerbro Lokaludvalg og er tiltrådt af Borgerrepræsentationen i 2009. Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at planforslagene understøtter mange af de emner, der peges på i bydelsplanen, herunder særligt nye muligheder for bevægelse, kulturelle arrangementer, udnyttelse af offentlige rum og hensyn til bløde trafikanter mv.

## Lokalplaner i kvarteret

**Byplan 7 "Rosenvængets Allé"** fastlægger en række restriktioner for villaenklaven i Rosenvængets Kvarter, herunder bl.a. at bebyggelse skal opføres tilbagetrukket fra vejen.

**Strøggadelokalplan 162 "Nordre Frihavnsgade"** fastlægger Nordre Frihavnsgade som handelsgade.

**Lokalplan 296 "Heibergs Have"** fastlægger området overvejende til boligformål med store, attraktive boliger i en bebyggelse, der indgår i en harmonisk helhed med Heiberg-villaen og de omkringliggende etagebebyggelser. Den oprindelige del af Heiberg-villaen fastlægges som bevaringsværdig. Havearealet mod Strandboulevar-den skal opretholdes med træbeplantning.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemika-

lier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal opfyldes i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

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

## Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvand skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne – også benævnt LAR (Lokal Afledning af Regnvand). Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler eller eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient. Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives eller afledes til eksisterende vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Håndbogen kan hentes på [www.kk.dk/LAR](http://www.kk.dk/LAR)

Lokalplanen fastlægger bl.a. bestemmelser om beplantning af tage i det omfang, der er hensigtsmæssigt i forhold til også at anvende tagfladen til tagterrasser mv. Endvidere skal der ved indretning af ubebyggede arealer tages hensyn til muligheden for nedsivning af regnvand.

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der også kan rådgive om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer mv.

## Jord

Lokalplanområdet skal kortlægges jf. Jordforureningsloven, da der er konstateret forurening på ejendommene. På matr. nr. 251 UK er der konstateret lettere jordforurening med bly og tjærestoffer. På matrikel 1090 UK og 208 UK er der fundet forurening med olieprodukter, tjærestoffer, kviksølv og diethylether. Dette medfører, at tilladelse om byggeri også skal søges jf. Jordforureningsloven.

Bl.a. skal jord på friarealer bestå af dokumenteret, uforurenede jord ned til en halv meters dybde, med mindre arealer etableres med fast belægning som f.eks. asfalt. Efterlades der med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, tilladelse forurenede jord under den øverste halv meter rene materialer, skal denne adskilles fra den forurenede jord med signalnet.

Jord, der bortkøres fra området, skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

### Grundvand

Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mv.) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

### Museumsloven

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



# Lokalplan "Ny Østerbro Skole"

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for et område afgrænset af Strandboulevarden, Rosenvængets Hovedvej, A.F. Kriegers Vej og Nordre Frihavnsgade.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for etablering af en grundskole og fritidshjem mv., opførelse af erhvervsbyggeri og boligbyggeri samt etablering af dagligvarebutikker mv. I den forbindelse skal følgende hensyn tilgodeses:

- At der kan etableres en grundskole og fritidshjem mv.
- At karreen mod Nordre Frihavnsgade fastholdes som overvejende boligområde med butikker i stueetagen.
- At ny bebyggelse skal fremtræde med en klar arkitektonisk idé og i et nutidigt formsprog i samspil med områdets eksisterende bebyggelse og danne en bebyggelsesmæssig helhed af høj arkitektonisk kvalitet.
- At bevaringsværdige bygninger og store træer i videst muligt omfang sikres og indgår som en integreret del af området.
- At bevaringsværdige bygninger kan moderniseres, når dette sker med respekt for den enkelte bygnings historiske og arkitektoniske særpræg.
- At den eksisterende forbindelse for fodgængere mellem A.F. Kriegers Vej og Strandboulevarden opretholdes.
- At området udvikles med fokus på miljørigtige principper, økologiske tiltag og bæredygtighed.
- At området fremstår åbent, grønt og trygt at færdes i.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr.nr. 1090, 208, 251, 1177, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2481, 2482, 2483 og 2614 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. januar 2012 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II og III som vist på lokalplantegningen.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Område I fastlægges til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg og andre sundhedsmæssige formål, kulturelle formål, miljømæssige servicefunktioner og administration mv.

### Stk. 2.

Område II fastlægges til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, gæstehotel og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv samt helårsboliger. Boligdelen må højst udgøre 25 procent af det samlede etageareal.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 3.

Område III fastlægges til helårsboliger.

### Stk. 4.

Uanset stk. 2 og 3 skal den nederste etage mod Nordre Frihavnsgade - stueetage i gadeniveau og kælderetage, hvor denne ligger mere end 1,25 m over gadeniveau - anvendes til butikker, restauranter eller lignende. Etagen må ikke anvendes til liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker eller lignende.

### Stk. 5.

Bebyggelse må ikke indrettes med erhverv og institutioner placeret over etager med boliger.

### Stk. 6.

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup> eksklusive tilhørende pulterrum. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

#### **Stk. 7.**

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

#### **Stk. 8.**

Det samlede areal til butikker i underområde II må ikke overstige 800 m<sup>2</sup>. Det samlede areal til butikksformål i underområde III må ikke overstige 1500 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2300 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2000 m<sup>2</sup>.

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

I underområde I kan tagterrasser medregnes som friareal.

### **§ 4. Vejforhold**

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

Eksisterende vejlinjer opretholdes.

#### **Stk. 2.**

Den på lokalplantegningen markerede offentligt tilgængelig forbindelse for fodgængere mellem A.F. Kriegers Vej og Strandboulevarden må ikke blokeres eller på anden måde hindres.

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

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

Bebyggelsesprocenten må i underområde I ikke overstige 190, i underområde II 185 og i underområde III 150.

#### **Stk. 2.**

Den på lokalplantegningen markerede bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

#### **Stk. 3.**

Ny bebyggelse skal opføres i de på lokalplantegningen viste byggefelter i maksimale højder som angivet i det enkelte byggefelt.

### **Kommentar**

De fastlagte bygningshøjder er fastlagt ud fra en vurdering af det arkitektoniske samspil med den eksisterende bebyggelse. For idrætshallens vedkommende tillige for at sikre, at hallen underordner sig de tilstødende bygninger og ikke bliver for dominerende i området, samt for at minimere afstanden mellem terræn og tagfladen, der forudsættes indrettet som en del af områdets friareal.

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

Uanset stk. 2 og 3 kan bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende force majeure-situation, kunne erstattes af bebyggelse med samme placering og volumen.

#### **Stk. 5.**

I underområde I kan elevatortårne, trapper, værn, boldbure og lignende, der understøtter brugen af tagflader til ophold og rekreative formål, overskride de fastsatte maksimale bygningshøjder. I underområde II og III kan værn ved tagterrasser overskride de fastsatte maksimale bygningshøjder.

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

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre afvigelser fra fastlagte byggefelter og bygningshøjder, når den karakter, som lokalplanen søger at skabe i området, ikke derved ændres.

#### **Stk. 7.**

Udenfor de fastlagte byggefelter kan der opføres mindre bygninger i én etage som eksempelvis cykelskure, udhuse, legehuse og lignende, herunder byøkologiske anlæg, som er nødvendige for og i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse.

#### **Stk. 8.**

Udover den muliggjorte bebyggelse må ny bebyggelse i væsentlig omfang kun finde sted efter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

### **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

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

Den på lokalplantegningen markerede bevaringsværdige bebyggelse skal i sit arkitektoniske udtryk, materialer og farver bevares i sit nuværende udseende eller tilbageføres til oprindeligt udseende. Udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, pilastre og altanværn mv. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser, altaner, karnapper, frontispicer, skorstene og kviste mv. skal bevares. Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype. Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i zink.

#### **Stk. 2.**

Uanset stk. 1 kan der etableres glasoverdækning, ovenlysvinduer og kældervinduer i bevaringsværdig bebyggelse, når bygningskomponenterne er tilpasset bygningens arkitektur, facaderytme og farve mv. Ovenlysvinduer skal placeres med ens afstand til kip.

### **Kommentar**

Den markerede bevaringsværdige bebyggelse, der er opført til det oprindelige Finseninstitut, rummer med hensyn til deres oprindelige proportionering, facadegeometri og materialekarakter fine arkitektoniske kvaliteter. Fremtidige ændringer skal tage udgangspunkt i de nævnte oprindelige træk således, at bygningernes arkitektoniske kvaliteter bevares.



**Stk. 3.**

For øvrig eksisterende bebyggelse gælder, at nye vinduer, døre, indfatninger og altaner mv. samt nye facadeoverflader og tagbeklædninger mv., skal udformes med respekt for den pågældende bygnings arkitektur og byggeskik. Der må ikke etableres altaner mod offentlig vej. Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i zink.

**Stk. 4.**

Uanset stk. 3 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade ændringer af bygningers facade- og tagudformning, når den karakter, som lokalplanen søger at skabe i området, ikke derved ændres.

**Stk. 5.**

Ny bebyggelse skal fremtræde med et nutidigt arkitektonisk udtryk og i materialer og farver, der harmonerer med områdets eksisterende bebyggelse. Facader skal etableres i tegl eller pudset mur og sokkelpartier skal fremstå pudsede. Alle facader skal forsynes med vinduer. Døre og vinduer skal udføres med spinkel detaljering i træ eller metal og gives en farve, der harmonerer med bygningens farveholdning i øvrigt. Elevatortårne skal udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i zink.

**Stk. 6.**

I byggefelt mod Strandboulevarden skal tagetage udføres som penthouse, hvor facader inklusive eventuelt tagudhæng skal etableres tilbagerykket mindst 1,3 m fra underliggende facadelinje. I det særligt markerede byggefelt mod A.F. Kriegers Vej (11 meter) skal tagetage udføres som penthouse. Uanset stk. 5 kan facadepartier på penthouse udføres i træ, zink eller lignende naturmateriale.

**Stk. 7.**

I alle byggefelter skal ny bebyggelse etableres med flade tage, der skal indrettes med beplantning og/eller tagterrasse. Der må ikke etableres tagterrasser på penthousetag.

**Kommentar**

**Bepantning på tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>.**

**Stk. 8.**

Uanset stk. 6 og 7 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden tagudformning, såfremt dette under hensyntagen til stk. 7, skyggevirkninger og andre eventuelle gener vil kunne tilføre området en særlig arkitektonisk kvalitet.

**Stk. 9.**

Tagterrasser skal etableres med belægning i træ, kunstgræs, gummibelægninger eller lignende. Værn skal fremstå lette og transparente.

**Stk. 10.**

Facader og tagflader på bebyggelse, der ikke er fastlagt som bevaringsværdig og hvor det ikke hindrer muligheden for at etablere tagterrasse, kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj designmæssig kvalitet.

**Stk. 11.**

Langs Nordre Frihavnsgade skal facade i stueetage udformes med direkte publikumsadgang og udstillingsvinduer. Der må ikke etableres sammenhængende facader, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.

**Stk. 12.**

Tekniske komponenter i forbindelse med ventilation, køling og lignende skal placeres inden for bygningsvolumenet bortset fra mindre ventilationsudtag og lignende. Ventilationsudtag og lignende skal gives en enkel geometrisk udformning og diskret placering.

**Stk. 13.**

Paraboler og antenner mv. må kun placeres på tag og skal være udformet og placeret, så de er tilpasset bygningens arkitektur og fremstår diskret i bybilledet. Paraboler og antenner mv. må ikke placeres på bevaringsværdig bebyggelse.

**Stk. 14.**

I vinduer må kun anvendes planglas. Tonet og farvet glas eller glas med kraftig spejlvirkning og lignende må ikke anvendes uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at det får karakter af facadebeklædning.

**Stk. 15.**

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet. Facadebelysning, reklameskiltning og lignende, samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysviser eller animerede reklamer. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

**Kommentar**

**Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen 'Facader og skilte i København', der fortsat gælder for så vidt angår facader og publikationen 'Skil-**

te og reklamer i København', kan fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign eller på [www.kk.dk](http://www.kk.dk)

#### Stk. 16.

De i § 5 stk. 7 muliggjorte bygninger og tilbygninger i én etage til cykelskure, udhuse, legehuse og lignende, skal udføres i naturmaterialer såsom træ, metal eller lignende og harmonere med den øvrige bebyggelse. Tagbeklædning skal udføres med beplantning.

### § 7. Ubebyggede arealer og parkering

#### Stk. 1.

Ubebyggede arealer skal med hensyn til udformning, beplantning og belysning mv. indrettes, så området fremstår med en sammenhængende karakter, trygt at færdes i og så vidt muligt åbent mod omgivelserne. Tilgængelighed for alle skal tilgodeses.

#### Stk. 2.

Friarealet skal fremstå i et overvejende grønt udtryk og udgøre minimum 40 procent af etagearealet til grundskoler inkl. børneinstitutioner på skolerne, minimum 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner, minimum 10 procent af etagearealet til erhverv samt minimum 30 procent af etagearealet til boliger i delområde II og 40 procent til boliger i delområde III.

#### Stk. 3.

I underområde I skal friarealer, herunder tagterrasser, der jf. § 3 stk. 9 medregnes som friareal, indrettes med mulighed for ophold, leg og anden fysisk aktivitet. Friarealer skal kunne anvendes af kvarterets beboere uden for skolers og institutioners åbningstid.

#### Stk. 4.

I underområde II og III skal det på lokalplantegningen særligt udpegede område indrettes som friareal og indgå i fælles gårdanlæg, der skal være etableret før ibrugtagning af ny bebyggelse i underområde II.

### Kommentar

Fælles gårdanlæg kan etableres ved at den eksisterende mur langs skel fjernes, eller der etableres låger i muren til de enkelte ejendomme. Dette forudsætter, at de tilstødende naboejendomme til Kræftens Bekæmpelse vil medvirke. Alternativt kan der træffes beslutning efter lov om byfornyelse.

#### Stk. 5.

Ved udformning af friarealer skal der med hensyn til valg af belægninger og afvandingssystem tages hensyn til muligheden for nedsivning af regnvand.

### Kommentar

I henhold til Københavns Kommunes Spildevandsplan gælder det for alle nybyggerier, hvis grundareal er større

end 300 m<sup>2</sup>, at vand fra tage ikke må ledes til kloaksystemet, men skal håndteres lokalt.

#### Stk. 6.

Ved nye boliger og legepladser mv. skal den øverste ½ m af ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

#### Stk. 7.

De på lokalplantegningen markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Udgravning og jordpåfyldning indenfor et bevaringsværdigt træs krone forudsætter ligeledes Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

### Kommentar

Et bevaringsværdigt træ kan fældes, hvis træet er sygt eller dødt og på betingelse af, at der plantes et nyt træ.

#### Stk. 8.

Nye træer, der plantes i muld, skal plantes med minimum 10 m<sup>2</sup> åbent bed pr. træ. Nye træer, der plantes i lukket befæstelse som vejareal eller lignende, skal plantes i rodvenlig befæstelse med minimum 15 m<sup>2</sup> bed, hvoraf 2,5 m<sup>2</sup> skal fremstå som åbent bed omkring stammen.

### Kommentar

For træer, der plantes i muld, bør plantehullet være minimum 1 m dybt. For træer, der plantes i rodvenlig befæstelse, bør plantehullet være minimum 1,5 m dybt. I begge tilfælde bør eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Det anbefales i øvrigt at følge "Normer for anlægsgartnerarbejder 2010", der udgives af Danske Anlægsgartnere.

#### Stk. 9.

I nedrivnings- og anlægsperioder skal træer og beplantede arealer beskyttes mod skader.

### Kommentar

Byggepladsindretning, materialeoplagring og kørsel med tung trafik mv. skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen inden opstart af nedrivnings- og anlægsopgaver.

#### Stk. 10.

Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til skoler og institutioner, må ikke hegnes. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegård og lignende.

#### Stk. 11.

Der må ikke opsættes "adgang forbudt"-skilte eller lignende forbudsskilte.



### Stk. 12.

I underområde I skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal nybyggeri. I underområde II og III skal parkeringsdækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal nybyggeri. Parkering i forbindelse med nybyggeri i underområde II og III skal etableres i konstruktion. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.

### Kommentar

Det kommende skoleområde har i dag 18 registrerede parkeringspladser til biler. Det vurderes, at antallet kan reduceres til 6 til fordel for mere friareal, da det forventes, at ansatte overvejende vil ankomme med offentlig transport eller på cykel. Herudover skal der etableres nye parkeringspladser i forhold til ny bebyggelse jf. stk. 12. Underområde II har i dag 57 registrerede parkeringspladser. Herudover skal der etableres nye parkeringspladser i forhold til nybyggeri jf. stk. 12.

### Stk. 13.

Cykelparkering skal indpasses i området på en hensigtsmæssig og tilgængelig måde. Mindst halvdelen af pladserne skal være overdækkede. I underområde I skal der etableres cykelparkeringspladser svarende til 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev/ansat. I underområde II skal der etableres cykelparkeringspladser svarende til 5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Ved foredragssal eller lignende skal der etableres cykelparkeringspladser svarende til halvdelen af det maksimale antal mulige gæster. Ved boliger skal der etableres cykelparkeringspladser svarende til 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal samt 1 plads til en pladskrævende cykel pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal. Ved butikker og lignende skal der etableres 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal og 1 plads til en pladskrævende cykel pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.

### Stk. 14.

Belysning skal etableres således, at området fremstår imødekommende og trygt at færdes i. Belysningen skal etableres med en lyskilde, hvis farvetemperatur svarer til glødelamper. Belysning må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller søger at skabe en stemning. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelig-

hed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og lav miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet overfor arkitektoniske hensyn.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse, placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af området i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5 om bebyggelsens placering i området.

### Stk. 2.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer og skoler mv., tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering og disponering af undervisningslokaler sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

### Stk. 3.

I lokaler til administration og lignende må det indendørs støjniveau ikke overstige Lden 51 dB fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftudskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

### Stk. 4.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, undervisning og lignende må med lukkede vinduer ikke overstige 35 dB(A).

### Stk. 5.

For udendørs opholdsarealer, herunder skolegård og legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik. På boldbaner kan der accepteres højere støjniveauer.

### Kommentar

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

### Stk. 6.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal placeres, indrettes og anvendes således, at beboere i og brugere af lokalplanområdet beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området, jf. dog § 5 om bebyggelsens placering i området.

## Kommentar

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

### § 9. Lavenergi

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

## Kommentar

Hele København er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Men da lokalplanområdet udlægges til lavenergiklasse, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten. Byggeri i lokalplanområdet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for bygningsklasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

### § 10. Regnvand

#### Stk. 1.

Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for eksempelvis wc-skyl, tøjvask eller lignende er en betingelse for ibrugtagning.

#### Stk. 2.

Uforurenet regnvand fra tage skal anvendes jf. stk. 1. Uforurenet regnvand fra befæstede opholdsarealer skal ligeledes anvendes lokalt, udledes til vandområde eller kunstigt vandelement eller nedsives efter principperne i Københavns Kommunes Spildevandsplan. Regnvand, der genanvendes eller udledes til vandområde, må ikke indeholde forureningskomponenter over de grænseværdier, der er fastsat i forhold til recipienten. Vejvand ledes til kloak.

## Kommentar

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal håndteres lokalt – også kaldet LAR (Lokal Afledning af Regnvand). Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Københavns Kommune har udgivet en LAR-projekthåndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Projekthåndbogen kan

findes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar). Endvidere har Erhvervs- og Boligstyrelsen udgivet pjecen "Fra taget til toilettet – om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det bl.a., at det er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i boliger, men ikke i offentligt tilgængelige institutioner mv. Regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader skal opsamles og genbruges eller nedsives.

### § 11. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

### § 12. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

### § 13. Retsvirkninger

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

### § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

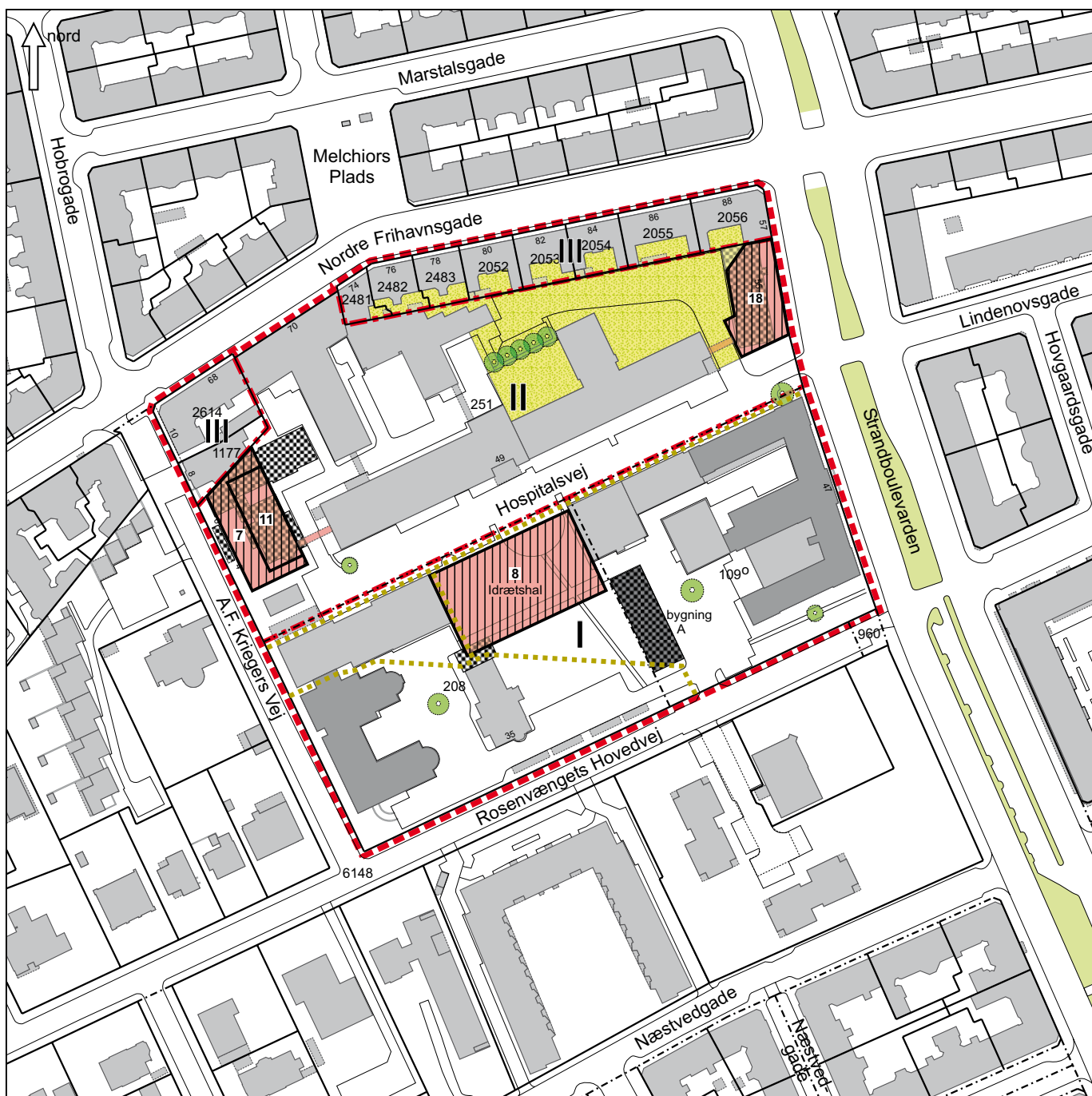
Lokalplan nr. 162 "Nordre Frihavnsgade", bekendtgjort 22. juni 1990, ophæves for så vidt angår den del, der er beliggende i det aktuelle lokalplanområde.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



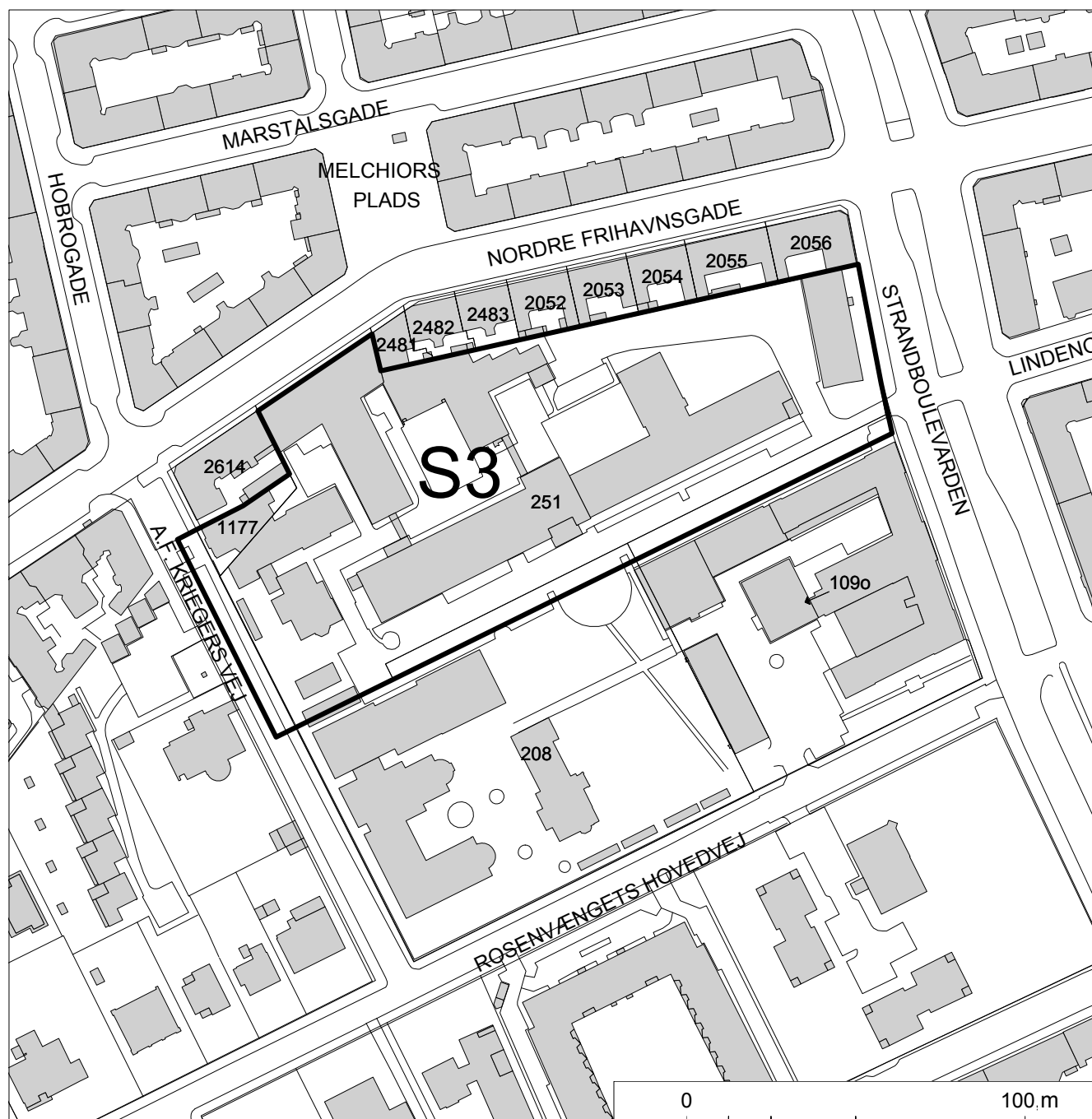
# Lokalplantegning



- Grænse for lokalplanområdet
- Grænse mellem underområder I, II og III
- Byggefelter med højder vist i meter
- Bevaringsværdige bygninger
- Bygninger/bygningsafsnit der planlægges fjernet
- Grønt bilfrit fællesområde
- Bevaringsværdige træer
- Fodgængerforbindelser

1:2000 0 20 40 60 80 100 m

# Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres del af O3\*- området (Ramme-id 1054) afgrænset af Nordre Frihavsgade, Strandboulevarden, intern vej i Kræftens Bekæmpelses bebyggelse og A.F. Kriegers Vej til et S3-område, som vist på kortet, med en bebyggelsesprocent på 185.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxx 2012

Center for Byudvikling .....november 2012

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

## Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering 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 indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

## Kommuneplantillægget

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

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

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

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

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

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

## Mindretalsudtalelser



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 2012 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Ny Østerbro Skole" med tilhørende kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx 2012 til den xx. xxxxxxxx 2013.

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i

xxxxxxxxxxxx xxxxxxxx, xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx.

Mødet foregår den xx. xxxxxx 2012, kl. 19-21.

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

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

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal

[www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner)

har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

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

tlf.: 33 66 35 00

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 2013.**

**SAMMEN  
OM BYEN**