

# SANKT JOSEPH PLEJECENTER

Lokalplan nr. 534

Borgerrepræsentationen har den 26. maj 2016  
vedtaget lokalplan nr. 534 Sankt Joseph Plejecenter.

Lokalplanen er bekendtgjort den 9. juni 2016.





# Indhold

## Redegørelse for lokalplanen ..... 3

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	4
Lokalplanens indhold.....	5
Miljøforhold .....	7
Skyggediagrammer .....	8

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 9

Kommuneplan 2015.....	9
Lokalplaner i kvarteret.....	10
Miljø i byggeri og anlæg .....	10
Regnvand .....	10
Varmeplanlægning.....	10

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 12

Affald.....	12
Jord- og grundvandsforurening .....	12
Museumsloven .....	12
Rottesikring .....	12
Flagermus.....	13

## Lokalplan nr. 534 Sankt Joseph Plejecenter ..... 14

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område .....	14
§ 3. Anvendelse.....	14
§ 4. Vejforhold .....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	17
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	18
§ 9. Forureningsgener .....	18
§ 10. Regnvand .....	19
§ 11. Retsvirkninger .....	19
Kommentarer af generel karakter .....	19

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	20
Tegning nr. 2 - Byggefelter og bevaringsværdi.....	21
Tegning nr. 3 - Ubebyggede arealer og beplantning .....	22

# Redegørelse for lokalplanen



Sankt Joseph Søstrenes Kloster set fra syd

## Lokalplanens baggrund og formål

Boligselskabet Lejerbo ønsker i samarbejde med Københavns Kommune at istandsætte og ombygge Sankt Joseph Søstrenes Kloster, Strandvejen 91. Samtidig ønskes en enetages bygning fra 1970'erne nedrevet og erstattet med nyt byggeri nord og vest for det oprindelige kloster.

Der indrettes 30 - 35 seniorboliger, servicearealer og lignende i klosterbygningerne og opføres ca. 104 plejeboliger med servicearealer som nybyggeri. Den eksisterende kirke tænkes indrettet til servicearealer og fælleslokaler for plejecenteret, kulturelle formål og/eller lignende.

Det eksisterende bevaringsværdige kloster og nybyggeriet skal fremtræde som et samlet, harmonisk anlæg i en grøn park afgrænset af den karakteristiske klostermur.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanens område ligger i den nordlige del af Østerbro ved Strandvejen.

Sankt Joseph Søstrenes Kloster markerer sig som et enkeltstående, veldefineret anlæg ved Strandvejen. Udefra bemærker man ikke den nyere tilbygning, fordi hele

anlægget er omkranset af en mur. Stilen er historicistisk. Udformningen er enkel og harmonisk med facader i rød, blank mur og saddeltag beklædt med skiffer.

Klostret består af et firelænget symmetrisk anlæg, opført i tre etager med udnyttet tagetage omkring en klassisk klostergård med en klosterromgang.

Kirken ligger mod nord sammenbygget med hovedbygningen – med østgavlen mod vejen og apsis mod bagskel. Facaden er trukket lidt tilbage i forhold til hovedbygningens facade. Kirken er lidt højere end hovedbygningen. Mod syd, adskilt fra hovedbygningen, ligger præstens bolig. En senere opført gang forbinder bygningen med resten af klostret.

Der er én oprindelig og én nyere portåbning i muren mod Strandvejen.

Højder og volumener kan genfindes i andre bebyggelser langs Strandvejen, men her er tale om et anderledes afgrænset, harmonisk anlæg, som bærer præg af, at det oprindeligt er opført i et langt mere åbent landskab med udsigt over Svanemøllebugten.

Bebyggelsen langs Strandvejen er fragmenteret og uensartet. Den består af forskellige, fritliggende bygninger og



bebyggelser med store volumener langs med eller vinkelret på vejen. Anvendelsen er blandet – institutioner, erhverv og boliger samt enkelte butikker på vestsiden af vejen.

Der er ingen sammenhæng mellem bebyggelsen langs Strandvejen og de bagved liggende villaområder, men bebyggelsen danner en visuel afgrænsning af disse langs Strandvejen.

Ryvangel Naturpark og Mindelunden er begge karakteristiske landskabelige træk i denne del af Østerbro.

Ryvangel Naturpark strækker sig langs banelegemet og er et fredet naturområde, der består af en sø og nogle få øer. Den er levested for mange planter, insekter og fugle.

Mindelunden i Ryvangel blev indviet den 5. maj 1950 som minde for de danske modstandsfolk, der faldt under besættelsen 1940-1945.

Østerbro er her karakteriseret ved at være opdelt af store trafik anlæg, banen, Ryvangs Allé og Strandvejen. Området afgrænses mod vest af et parkbånd og mod øst af Svanemøllebugten.

Strandvejen er bred med midterrabat og nogle steder allébeplantning. Den er stærkt trafikeret og fremstår som en barriere.

Svanemøllebugten er navngivet efter Svanemøllen, som nedbrændte i 1892. Den er Københavns nordligste blå kile med udsigt til Øresund. Bugtens vandareal afgrænses i vest af Østerbros nordligste villakvarter og i øst af Nordhavns industrikajer.

Områderne øst og vest for Strandvejen består af ældre vilabebyggelser og enkelte rækkehusbebyggelser (mod øst). Områderne fremtræder grønne med bredt anlagte veje.



*Sankt Joseph Søstrenes Kloster set fra sydøst*

#### Fakta

Grundareal	10.102 m <sup>2</sup>
Eksisterende bygninger	3.300 m <sup>2</sup>
Nybyggeri	7.800 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	11.100 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	110

#### Historie

Sankt Joseph Søstrenes Ordenssamfund blev grundlagt i Frankrig i byen Le Puy i 1650 af jesuitterpræsten Jean Pierre Médaille.

I 1895 blev en gammel villa ved Strandvejen indrettet til søstre, men allerede i 1904 blev den nedrevet og grundstenen til de eksisterende klosterbygninger blev nedlagt. Klosteret, som er tegnet af arkitekterne M. Larsen og Mandrup-Poulsen, blev indviet i 1905.

I 1970'erne blev der opført en plejeafdeling bl.a. for at tage hånd om handicappede, syge og ældre søstre.

Sankt Joseph Søstre har spillet en stor rolle ved opbygning af et hospitalsvæsen i Danmark.

I dag kommer der ikke længere tilstrækkeligt mange nye søstre til at opretholde klosteret. Det er derfor besluttet at nedlægge klosterfunktionen og sælge det med henblik på at indrette bygningerne til seniorboliger og opføre et nyt plejecenter i tilknytning hertil.

#### Byggeønsker

Lejerbo ønsker i samarbejde med Københavns Kommune at opføre ca. 104 plejeboliger som nybyggeri nord og vest for de eksisterende bygninger i alt ca. 7.800 m<sup>2</sup>. Den eksisterende bygning fra 1970'erne har ringe værdi og nedrives for at give plads til nybyggeriet.



*Sankt Joseph Søstrenes Kloster set fra nordøst*

De eksisterende bevaringsværdige klosterbygninger inklusiv den tidligere præstebolig istandsættes med respekt for bygningernes arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier og indrettes til bl.a. 30 - 35 seniorboliger med dertil hørende fællesarealer. Servicearealer til plejeboligerne kan indrettes både i nybyggeriet og i de eksisterende bygninger.

Det er tanken, at kirken kan indrettes til fællesfaciliteter til boligerne og/eller som serviceareal for plejecenteret. Samtidig vil det evt. være muligt at anvende kirken til offentlige arrangementer i form af koncerter, udstillinger, gudstjenester og lignende. Kirken kan være et samlende element i bebyggelsen.

De eksisterende bygninger har et etageareal på i alt 3.300 m<sup>2</sup> eksklusiv kælder efter nedrivning af den nyere bygning.

Nybyggeriet placeres på grundens nordlige og vestlige del, hvor bygningerne kan opføres som en knækket længeform og sammenbygges med de eksisterende bygninger.

Bygningerne er tilbagetrukket fra naboskel for at sikre gode lysforhold og for at undgå indbliksgener. Mod nord ønskes den mur, der omkranser anlægget fjernet til fordel for mere lys og beplantning.

Den nye bebyggelse placeres, så der kan opstå et nyt gårdrum mellem kirken og de nye bygninger.

Arkitektonisk ønskes nybyggeriet tilpasset stedets egenart og karakter, så det på en gang refererer til den eksisterende bebyggelse og samtidig respekterer sin egen tid, så der bliver tale om en moderne bebyggelse.

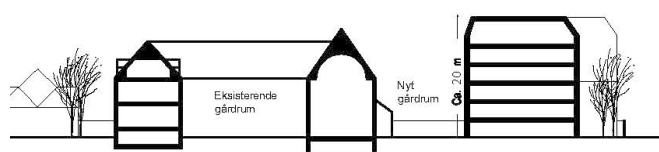
Der tages udgangspunkt i den eksisterende bebyggelses karakteristika, materialer og formater.

Langs facaderne tænkes etableret opholdsarealer, så der bliver mulighed for ophold direkte i forbindelse med boligen.

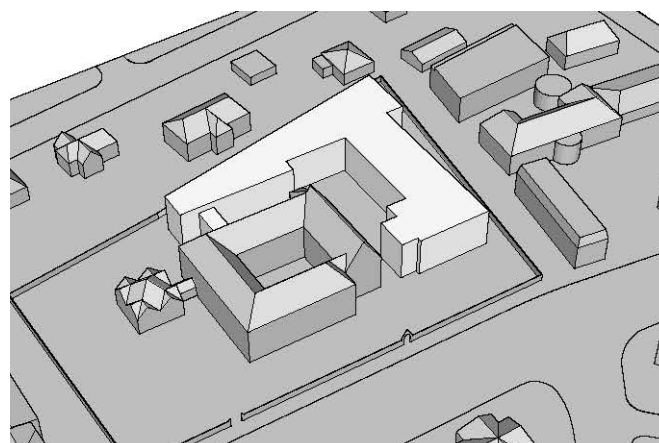
## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der muliggør opførelse af ca. 104 plejeboliger med servicearealer som nybyggeri samt indretning af 30 - 35 seniorboliger og servicearealer i de eksisterende bygninger. Kirken skal indgå som et fælles, samlende element for hele bebyggelsen. Den kan anvendes til fælleslokaler, servicearealer, kulturelle formål og lignende. Der kan ikke indrettes boliger i den.



*Snit der viser eksisterende og ny bebyggelse*



*Volumenstudie af ny bebyggelse - set fra sydøst*



*Den nordlige del af grunden, hvor ny bebyggelse placeres*



*Klostergården med den klassiske klosterromgang*



### Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen skal disponeres med henblik på at sikre gode lysforhold i både de nye og de eksisterende bygninger, og at der kan skabes en indre gård mellem kirken og de nye bygninger.

Den nye bebyggelse kan sammenbygges med de eksisterende bygninger. Sammenbygninger skal ske med respekt for de bevaringsværdige bygninger, og sådan at der opnås gode lysforhold både i eksisterende og nye bebyggelse.

### Bebyggelsens ydre fremtræden

#### *Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse*

De oprindelige bevaringsværdige bygninger skal bevares og istandsættes med respekt for bygningernes oprindelige udformning og materialevalg, herunder udformning af vinduer, døre, kviste, udsmykninger, murdetaljer mv. Der åbnes mulighed for at arbejde med de eksisterende vindueshuller i stueetagen med henblik på at etablere dobbelt høje rum med dørpartier i terræn eller dørpartier til hævede udendørs flader, terrassedæk eller lignende, så der bliver direkte adgang til opholdsarealer.

Der åbnes mulighed for etablering af opholdsaltaner på klosterbygningernes facader mod øst, syd og vest og i kirkens facade mod nord er der også mulighed for at isætte nye vinduer, hvis det er nødvendigt for bygningens fremtidige anvendelse.

I klostergården kan der foretages ændringer som f.eks. at glasoverdække gården eller isætte glaspartier i søjlegangen, ligesom der åbnes mulighed for altaner, karnapper o. lign. Ændringerne skal ske så den oprindelige karakter ikke brydes eller sløres. Udsmykninger og murdetaljer skal respekteres. Nye elementer skal udføres i et moderne, enkelt formsprog. Det skal være muligt at skelne nyt og gammelt.



*Parken i den sydvestlige del af området, som ønskes bevaret*

### *Ny bebyggelse*

Den nye bebyggelse skal i udformning og materialevalg spille sammen med de eksisterende bygninger, så bebyggelsen kommer til at fremstå som et samlet, harmonisk anlæg. Bestemmelserne om udformning af den nye bebyggelse skal sikre, at byggeriet udføres i en moderne udformning, gerne med referencer til de oprindelige bygninger. Det skal være klart aflæseligt, hvad der er oprindeligt og hvad der er nyt. Volumener, udformning og materialer skal spille sammen med det markante klosteranlæg. Der skal arbejdes med facadekomposition, opdeling af facader eller lignede. Stueetager skal gives en særlig åben udformning, så der sammen med kantzonerne skabes inviterende pladser til ophold og mødesteder langs facaderne.

### Ubebyggede arealer

Muren der omkranser anlægget skal som udgangspunkt bevares mod øst, syd og vest, mens der åbnes mulighed for at fjerne den mod nord med henblik på at skabe gode lysforhold for den nye bebyggelse og på sigt evt. vejadgang. Derudover åbnes der mulighed for at etablere åbninger med henblik på at skabe forbindelser til omverdenen.

Den grønne karakter af parken i den sydlige del af grunden skal bevares, herunder de bevaringsværdige træer. Der skal plantes erstatningstræer, hvis det er nødvendigt at fjerne bevaringsværdige træer.

Der skal sikres tilgængelighed for alle i forbindelse med byggeriet og indretningen af friarealer, herunder parken.

### Vej og parkering

Der skal være adgang til grunden for biler via den eksisterende, sydlige port, mens der også er adgang for cykler og gående via den eksisterende nordlige port.

Parkering til biler etableres på terræn mod nordøst langs muren, så parken i den sydlige del af grunden kan bevares



*Arealet langs skel mod vest - til venstre ses den bygning, der nedrives*

som et parklignende, grønt friareal, og sådan at der langs bebyggelsens facader etableres opholds- og friarealer.

Der stilles krav om 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> plejeboliger og en plads pr. 200 m<sup>2</sup> i øvrigt.

Parkering til cykler skal fortrinsvis placeres i tilknytning til bebyggelsen.

Der stilles krav om:

Boliger	4 pladser/100 m <sup>2</sup>
Ældre- og plejeboliger	1,5 pladser/100 m <sup>2</sup>
Pladskrævende	cykler 2/1.000 m <sup>2</sup>

Mindst halvdelen af cykelparkeringspladserne til ældre- og plejeboliger skal være overdækkede.

### Byrum

Bebyggelsen langs Strandvejen er på denne strækning fragmenteret og uensartet, men klosteret vil med tilføjelse af nybyggeriet komme til at fremtræde som et markant, anlæg i en grøn park. Mod Strandvejen vil området være med til at markere vejforløbet og give det identitet.

### Bæredygtighed

De eksisterende bevaringsværdige bygninger er fritaget fra krav om lavenergi.

Der åbnes mulighed for etablering af grønne tage og anlæg til vedvarende energi på nybyggeriet.

Der stilles krav om lokal afledning af regnvand.

## Miljøforhold

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af pla-

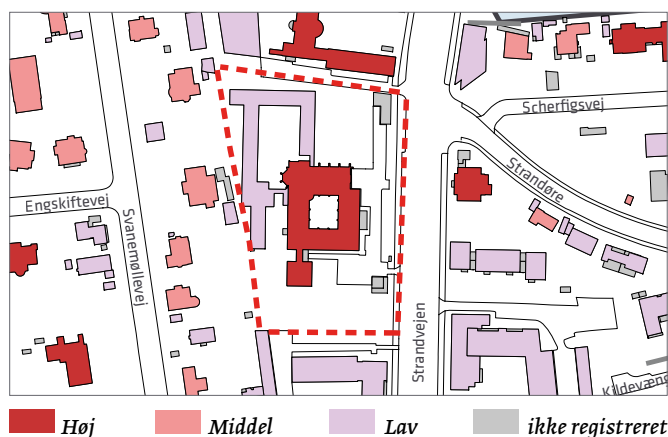
ner og programmer (lovbek. nr. 939 af 3. juli 2013). Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

### Trafikstøj

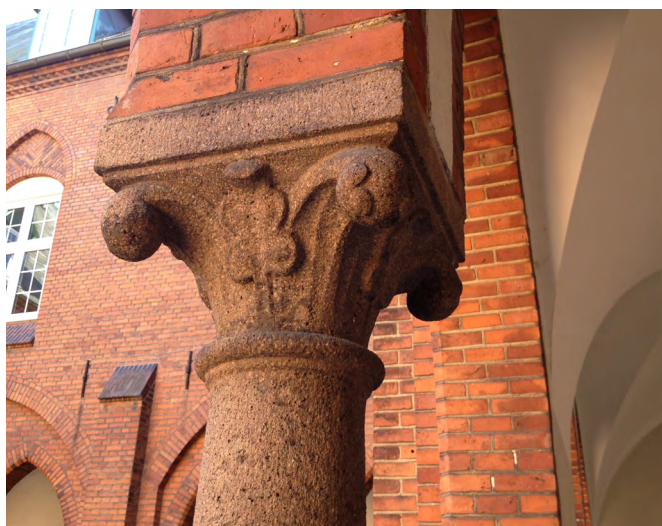
Trafikstøjniveauet langs Strandvejen ligger på 70-75 dB i 1½ og 4 meters højde. Det betyder, at der skal udarbejdes specielle vinduesløsninger i facaden ud mod Strandvejen for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for det indendørs støjniveau.

### Bevaringsværdige bygninger

De oprindelige klosterbygninger er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2015. Lokalplanen sikrer, at de bevares, istandsættes og ombygges under hensyntagen til deres særlige kulturhistoriske og arkitektoniske formsprog, bygningsdetaljer og materialevalg.



Bevaringsværdier

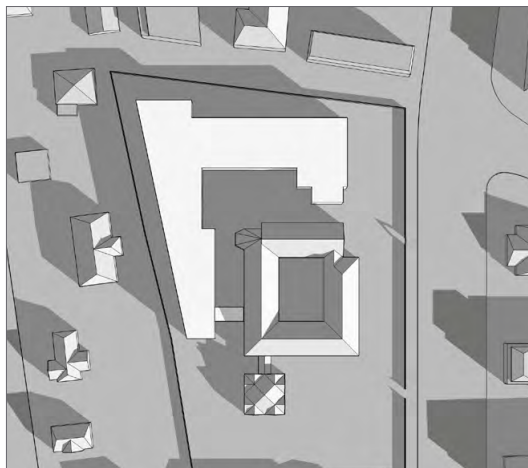


Søjle i klostergården



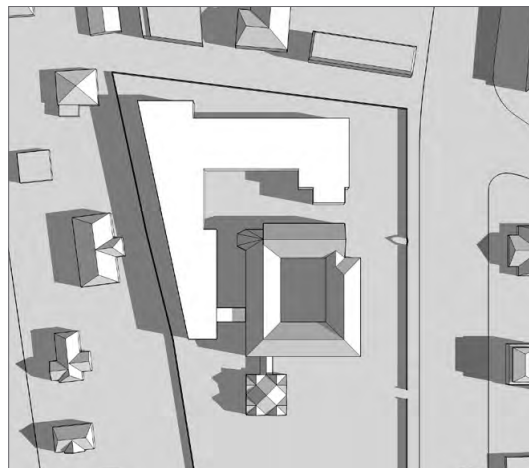
Klostrets vestfacade med kirken i baggrunden





21. marts

kl. 9.00



21. juni

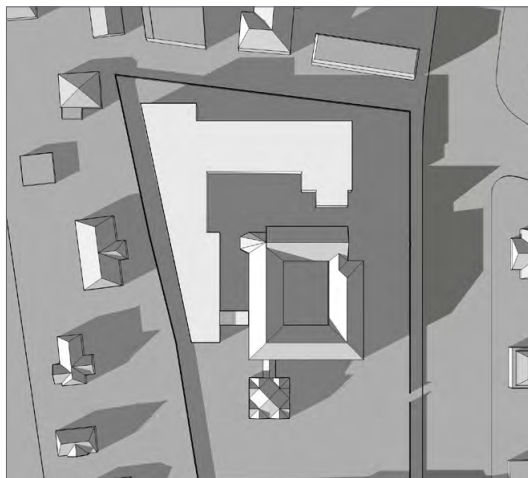
kl. 9.00



kl. 12.00



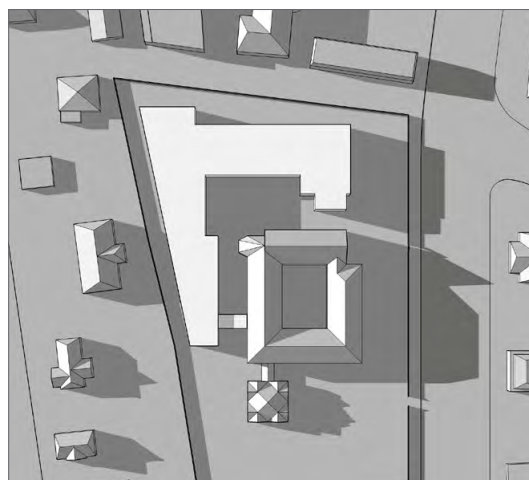
kl. 12.00



kl. 16.00



kl. 16.00



kl. 19.00

### Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne er udarbejdet på baggrund af volumenstudier for bebyggelse i 4 etager. I forbindelse med disponering af bebyggelsen vil der blive lagt vægt på, at tagformer mv. medvirker til give gode lysforhold for såvel eksisterende som ny bebyggelse.



# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2015

Området er i Kommuneplan 2015 omfattet af en boligramme for B3-områder. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 110. Bygningshøjden fastsættes til 20 m.

Friarealprocenten for boliger fastsættes til 50 % og for erhverv 15 %. Parkeringsdækningen fastsættes til mindst en plads pr. 200 m<sup>2</sup> og højst en plads pr. 100 m<sup>2</sup>. For plejeboliger fastsættes parkeringsdækningen til en plads pr. 300 m<sup>2</sup> plejeboliger.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

### Detailhandel

Området langs Strandvejens østside over for lokalplanens område er udlagt til lokalcenter Strandvejen. Arealet i dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må ikke overskride henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>. Det samlede butiksareal må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Der muliggøres ikke indretning af detailhandel i lokalplanens område.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Strandvejen ligger på 70-75 dB i 1½ og 4 meters højde. Det betyder, at der skal udarbejdes specielle vinduesløsninger i facaden ud mod Strandvejen for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for det indendørs støjniveau. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte

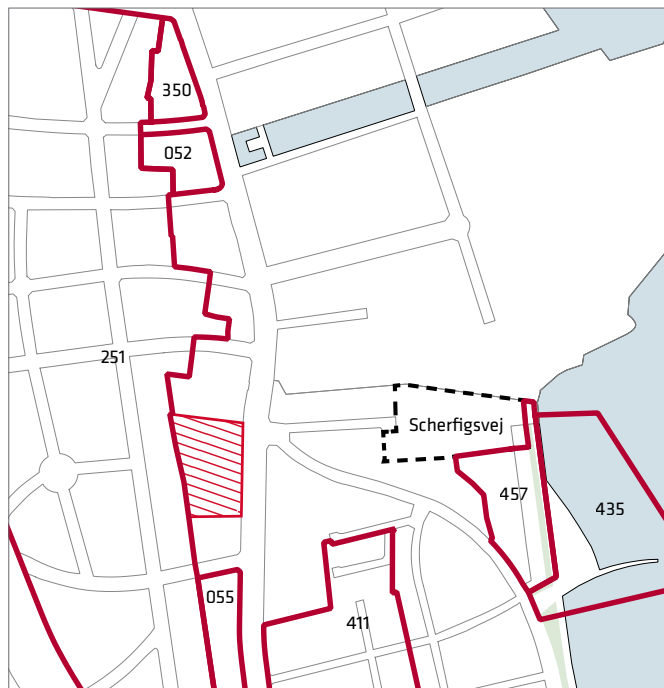


Gældende kommuneplanrammer 2015.  
Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Østerbro Lokaludvalg ønsker, at Østerbro skal være en spændende og dynamisk bydel, hvor der er gode rammer for udfoldelse af aktiviteter. En bydel hvor der sker noget. Bydelsplanen består af en række projektforslag, som tilsammen skal bidrage til at skabe livskvalitet og gode rammer for et aktivt byliv. Aktiviteterne skal appellere til mangfoldighed, men også tilgodese specifikke behov, og der skal være en god fordeling af aktiviteterne i hele bydelen. Det skal sikres, at der er plads til alle, og at alle trives og har mulighed for udfoldelse. Mange østerbroeres dagligdag foregår i deres nærmiljø. Det er derfor vigtigt, at nærmiljøet har de relevante tilbud og muligheder. Der skal være kultur- og fritidstilbud til alle og for alle. Østerbro skal summe af liv og aktivitet. Livskvaliteten for borgerne skal styrkes ved, at der lokalt tages hånd om de globale udfordringer. Byudviklingen skal foregå på et bæredygtigt grundlag, hvor ressourceeffektivitet og en reduceret belastning af miljøet sættes i højsædet. Der skal samtidig arbejdes med en kombination af rekreative og forebyggende foranstaltninger i forhold til virkningerne af de aktuelle klimaforandringer, som f.eks. oversvømmelser fra skybrud.





Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering. Den sorte stiplede linje er en godkendt startrede-gørelse.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 52 "Norgesminde" vedtaget den 19. maj 1983. Anvendelsen fastlægges til boliger og plejehjem.

Lokalplan nr. 251 "Ryvangskvarteret" vedtaget den 20. april 1995. Anvendelsen fastlægges til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 350 "Store Tuborghjørnet" vedtaget den 2. maj 2002. Anvendelsen fastlægges til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 411 "Svanevænget" vedtaget den 30. november 2006. Anvendelsen fastlægges til boligformål.

Lokalplan nr. 435 "Svanemøllestranden" vedtaget den 27. august 2009. Anvendelsen fastlægges til offentlig park.

Lokalplan nr. 457 "Strandpromenaden" vedtaget den 14. april 2011. Anvendelsen fastlægges til boligformål.

Startrede-gørelse til forslag til lokalplan "Scherfigsvej" godkendt den 27. oktober 2014. Formålet med lokalplanfor-slaget er at muliggøre opførelse af boliger.

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

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

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

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" 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 2010" kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme.



Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må ikke anvende andre varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning.

I det aktuelle planområde er der etableret fjernvarme.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningens Center for Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

## Jord- og grundvandsforurening

Teknik- og Miljøforvaltningen har intet kendskab til forurening på grunden.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg](http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## 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.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Flagermus

Grundejeren skal være opmærksom på Artsfredningsbekendtgørelsens (BEK 1782/2015) § 6, stk. 4, der indeholder et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august og Jagt- og Vildtforvaltningslovens (LBK 1617/2015) §§ 6a, stk. 1 og 7, stk. 1., som indebærer forbud mod drab og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande, mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder (fx i hule træer).

Teknik- og Miljøforvaltningen skal vurdere hvorvidt projektet kan forringe flagermusenes yngle og rastesteder, altså om den økologiske funktionalitet kan opretholdes jf. (BEK 188/2016) § 10.

Teknik- og Miljøforvaltningen foretager en naturvurdering af sagen i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling.



# Lokalplan nr. 534 Sankt Joseph Plejecenter

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området matr. nr. 2126 afgrænset af Strandvejen og matr. nr. 149, 3911, 4279, 4468, 4469, 4549, 4665, 4687, 4688 alle Udenbys Klædebo Kvarter.

## § 1. Formål

Formålet med denne lokalplan er at skabe rammer for istandsættelse og ombygning af de bevaringsværdige klosterbygninger til seniorboliger og muliggøre opførelse af et nyt plejecenter.

Følgende overordnede mål skal tilgodeses:

- De eksisterende bevaringsværdige bygninger skal istandsættes og ombygges med respekt for den oprindelige arkitektur, materialevalg og detaljering.
- Nødvendige udvendige ændringer af bevaringsværdige bygninger skal tilpasses bygningernes særlige arkitektur.
- Nybyggeri skal udføres i et moderne formsprog, der kan ses som en nyfortolkning af eller med referencer til de bevaringsværdige klosterbygninger med hensyn til materialer og volumener.
- Nybyggeri skal placeres og udformes, så der tages hensyn til lys, skygge og indbliksgener på de tilstødende grunde.
- Den samlede bebyggelse skal fremtræde som et veldefineret, harmonisk anlæg i et afgrænset grønt område.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem bevaring af eksisterende bebyggelse, og ved krav til nybyggeri og friarealer.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 2126 Udenbys Klædebo Kvarter. Området må ikke udstykkes.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Områdets fastlægges til helårsboliger herunder plejeboliger og seniorboliger og servicearealer i tilknytning hertil. Herudover kan der tillades kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelig med anvendelsen til boliger.

### Stk. 2.

Kirken må ikke indrettes til boliger.

## 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. Boligstørrelser

Nye boliger skal være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Disse krav til boligstørrelser kan fraviges, hvis:

- a) særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold hindrer opfyldelse af kravene.
- b) der er tale om boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer. Sådanne boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på 65 m<sup>2</sup> og ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- c) der er tale om særlige boformer med større fællesarealer til rådighed for beboerne, fx bofællesskaber. Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealer i forbindelse med særlige boformer skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne og udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet.

## Kommentar

Beregninger af boligstørrelser foretages som udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterum indgår ikke i beregningen.

Bestemmelsen gælder for hver ejendom.

### Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer).

## Kommentar

Bestemmelsen gælder også ved anvendelsesændring og omfattende ombygninger af eksisterende bygninger. Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

### Stk. 5.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### Stk. 6. Forurenende virksomheder

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

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1. Vejadgang og overkørsler

Adgang til området skal ske fra eksisterende overkørsel fra Strandvejen som vist på tegning nr. 3.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til nyindretning af kirken, evt. tekniske anlæg samt bil- og cykelparkering, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

### Stk. 2. Bevaringsværdig bebyggelse

De på tegning nr. 2 viste bygninger er bevaringsværdige og må ikke nedrives eller ændres i det ydre uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse jf. dog bestemmelserne i § 6, som åbner mulighed for visse ændringer - se stk. 6 - stk.9.

## Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

### Stk. 3. Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal placeres inden for det på tegning nr. 2 viste byggefelt jf. dog punkt b) og stk. 5.
- Mindre dele af bebyggelsen så som indgangspartier, elevatorårne, karnapper, overdækkede terrasser og lignende må opføres uden for byggefeltet.
- Ny bebyggelse skal placeres sådan, at der opstår et nyt gårdrum mellem kirken og den nye bebyggelse inden for det på tegning nr. 3 viste område.
- Ny bebyggelse må sammenbygges med eksisterende bebyggelse i det omfang, der er nødvendigt for bygningernes funktion. Sammenbygninger skal placeres og udformes med respekt for de bevaringsværdige

bygninger, og sådan at der opnås gode lysforhold såvel i eksisterende som ny bebyggelse.

### Stk. 4. Bygningshøjder og -dybder

- Nybyggeri må ikke opføres højere end 20 m inklusiv tekniske anlæg og lignende.
- Husdybden inden for byggefeltet må ikke overstige 18 m.

### Stk. 5. Udhuse og lignende

- Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 3 må der opføres enkelte mindre udhuse og lignende til brug for områdets drift.
- Udhuse og lignende skal placeres og udformes på en sådan måde, at de funktionelt og arkitektonisk indgår på en harmonisk måde i det samlede anlæg.

### Stk. 6. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, bygningshøjde og husdybder fastsat i stk. 3, stk. 4.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Generelle bestemmelser for hele området*

### Stk. 1. Helhedsvirkning

Bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### Stk. 2. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

### Stk. 3. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatorårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.



#### Stk. 4. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

*For bevaingsværdig bebyggelse gælder*

#### Stk. 5. Bevaringsværdige bygninger

For de på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bygninger gælder særligt:

- Enhver ombygning eller ændring af bygningernes ydre skal udføres i overensstemmelse med bygningernes arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse i Teknik- og Miljøudvalget, med mindre ændringerne iagttager bestemmelserne i punkt. b), c) og d) samt stk. 6. og stk. 9.
- Oprindelige arkitektoniske detaljer så som karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden skal så vidt muligt bevares.
- Oprindelige kviste og tagvinduer, vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende skal så vidt muligt bevares.
- Facadeoverflader skal opretholdes i blank mur og skal repareres med stentype, farve, fugetype og farve samt forbandt som oprindeligt.

#### Stk. 6. Vinduer og døre

- Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosning og dimensioner m.v. Der må kun anvendes klart planglas.
- I præsteboligens stueetager og klosterbygningernes stueetager mod øst, syd og vest må eksisterende vinduer erstattes med nye glasdøre i samme bredde. De nye dørpartier skal fremtræde i en udformning og detaljering, der er tilpasset til de oprindelige vinduer.
- I kirkens facade mod nord må der isættes nye vinduer og døre i en moderne, enkel udformning tilpasset facadens opbygning, hvis det er nødvendigt for bygningens funktion.
- Den eksisterende klosteromgang må forsynes med glaspartier i en enkel, moderne udformning f.eks. som rammeløse vinduer.
- I stueetager mod klostergården må eksisterende vinduer erstattes med nye glasdøre i samme bredde. De nye dørpartier skal fremtræde i en udformning og detaljering, der er tilpasset til de oprindelige vinduer.
- Nye yderdøre skal udføres svarende til oprindelige yderdøre, hvad angår materialer, dimensioner, opdeling og detaljering m.v. eller på anden måde udformes, så de er tilpasset bygningens arkitektur.

#### Stk. 7. Altaner og karnapper

- Der må kun etableres opholdsaltaner og franske altaner på klosterbygningernes facader mod øst, syd og vest.
- Der må ikke etableres opholdsaltaner i stueetager.

- Der må kun etableres karnapper mod klostergården.
- Opholdsaltaner, franske altaner og karnapper må kun etableres i tilknytning til eller som erstatning for eksisterende vinduer og skal ske så der opnås en god samlet helhedsvirkning.
- Opholdsaltaner og karnapper må højst strække sig over et vinduesfag og højst række en trediedel ind på murpillen mellem to vinduer.
- Altandybden må højst være 110 cm. Ved evt. afrundede altaner må dybden være op til 150 cm. Dybden på karnapper må højst være 80 cm.
- Der skal være mindst 3,5 m fra terræn eller til det i stk. 5 nævnte terrassedæk til undersiden af altanbund og karpapbund.
- Altanbunde og karnapbunde skal være lyse og fremtræde med færdigbehandlede overflader, så undersiden ikke ligner en konstruktion. Altanbundens ramme skal udføres i stål.
- Værn på altaner skal udføres i en spinkel jernkonstruktion med lodrette balustre. Værn skal placeres oven på altanbunden. Værn skal males grafitlgrå, sorte eller en anden mørk farve, der er tilpasset bygningernes facader. Håndlister må udføres i træ.
- Dørpartier skal være symmetriske og tilpasses originale vinduer i udformning.
- Karnapper skal gives en enkel udformning og udføres overvejende i glas.

#### Stk. 8. Terrassedæk

Langs facader på præsteboligen og langs facader på klosterbygningerne mod øst, syd og vest må der etableres hævede flader, terrassedæk eller lignende med henblik på direkte adgang til det fri fra stueetager.

#### Stk. 9. Tage og tagvinduer

- Der må ikke etableres kvistaltaner eller tagterrasser.
- Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- Der må etableres glasoverdækning af klostergården.
- Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner.

*For ny bebyggelse gælder*

#### Stk. 10. Ny bebyggelse

- Ny bebyggelse skal udføres i et moderne formsprog men med referencer til eller som en nytolkning af den eksisterende bebyggelse med hensyn til materialer, volumener, facadekompositioner, farver og/eller øvrig detaljering. Eksisterende og ny bebyggelse skal fremtræde som et samlet anlæg, men hvor nyt kan skelnes fra oprindeligt.
- Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder med længder, der harmonerer med den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse.

- c) Sammenbygninger med eksisterende bygninger skal ske i samspil med og under hensyntagen til de bevaringsværdige bygninger, så der opnås en god helhedsvirkning.
- d) Stueetager skal gives en anden udformning med større eller flere vinduer, så facaderne fremtræder med et klart hierarki og indbydende kantzoner jf. § 7, stk. 2.
- e) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Opholdsaltaner mod gade kan udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne, eller med et lodret altan/karnapmotiv.
- f) Vinduer skal udføres i træ og/eller metal, og der må kun anvendes klart planglas.
- g) Eventuelle forbindelsesgange mellem ny og eksisterende bebyggelse skal udføres som lette konstruktio-  
ner overvejende i glas.

#### Stk. 11. Tage

- a) Tage må udføres som flade tage, hvor tagetager er udformet med en indrykning på mindst 1 m eller som mansard- eller sadeltage eller med anden form for tagopbygning, der harmonerer med tagformerne på den eksisterende bebyggelse. Udnyttede tagetager skal fortrinsvis udføres med kviste eller lignende opbygninger.
- b) Tage må udføres som grønne tage eller beklædes med tegl, skiffer eller mat, mørkt metal. Flade tage skal udføres som begrønnede tage og/eller tagterrasser jf. dog stk. 9. om bæredygtige elementer.

## § 7. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1. Friarealer

- a) Friarealet skal være af størrelsesordenen 50 procent af boligetagearealet og 15 % af erhvervsarealet.
- b) De på tegning 3 viste friarealer skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.
- c) Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og beplantning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation
- d) Karakteren af det på tegning nr. 3 viste park- og opholdsareal skal opretholdes som en grøn park for hele bebyggelsen med store træer, varierede beplantninger, stier og opholdssteder med læ og sol.

### Stk. 2. Kantzoner

Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagerens anvendelse og facadeudformning. Følgende skal iagttages:

- a) I forbindelse med nybyggeri skal der etableres kantzoner på min. 2 m langs byggeriets facader. Kantzonerne kan indrettes som private eller halvprivate opholdsarealer.
- b) I forbindelse med eksisterende byggeri skal der i tilknytning til boliger og fælles opholdsrum så vidt muligt etableres kantzoner på mindst 2 m. Kirkens facade mod nord er ikke omfattet af denne bestemmelse.
- c) Ved indgangspartier skal kantzonen være mindst 0,6 m

- bred. Her skal kantzonen markere indgangspartier, og kan indrettes med siddemuligheder og løst inventar.
- d) Kantzoner skal opleves som områder uden terrænfald. Landskabsbearbejdningen af området skal således foregå på kantzonens yderside.
- e) Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagens udtryk og facadeforskydninger således, at de understøtter oplevelsen af byrummet og brugen af udearealet i tilknytning til facaden og stueetagens funktion i området, med f.eks. private haver, terrasse mv. og kan afgrænses med lave, levende hegn.
- f) Ved boliger skal kantzoner fremtræde med tydelig privat eller halvprivat karakter. Der skal så vidt muligt etableres direkte adgang til de tilknyttede boliger.

## Kommentar

Kantzonen er overgangen mellem bygning og byrum. Kantzonen skaber plads til ophold og mødesteder langs bygningerne. I forbindelse med boliger eller andre private rum i stueetagen, understøtter kantzonen privatheden ved at skabe distance mellem den private sfære og det offentlige byrum. Kantzonen kan indrettes som en privat/halvprivat zone til ophold og beplantning og medvirke til at hindre indbliksgener i stueetagens opholds- eller arbejdsrum.

### Stk. 3. Hegning

- a) Den på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige mur skal bevares som den er, dog må muren mod nord fjernes som vist på tegning nr. 2. Desuden må der etableres passager i muren med henblik på at skabe de bedst mulige forbindelser til omgivelserne. Passagerne må ikke sløre murens karakter af rumdannende element.
- b) Hegn skal etableres som levende hegn.
- c) Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes, og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende hegning i særlige tilfælde, eksempelvis til varegårde og lignende.

### Stk. 4. Parkering

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> plejeboliger inklusiv servicearealer og 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> til øvrige boliger.
- b) Parkering skal placeres inden for den på tegning nr. 3 viste trafik- og parkeringszone.
- c) Uden for den på tegning nr. 3 viste trafik- og parkeringszone må der etableres enkelte parkeringspladser, afsætnings- og vendeplads eller lignende, som er nødvendige for bygningernes funktion.

### Stk. 5. Cykelparkering

- a) Der skal etableres mindst 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> plejeboligareal. Der skal desuden etableres plads til pladskrævende cykler svarende til 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal.



- b) Mindst 50 % af cykelparkering til plejeboliger skal være overdækket.
- b) Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

## Kommentar

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

### Stk. 6. Fællesanlæg

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

### Stk. 7. Bevaringsværdige træer

- a) De på tegning nr. 3 markerede bevaringsværdige træer må kun fældes efter Miljø- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer.
- b) De på tegning 3 viste eksisterende træer skal så vidt muligt bevares.

## Kommentar

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

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

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

### Stk. 8. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed.

## Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

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

### Stk. 9. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

### Stk. 10. Belysning

Udendørs belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

## Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

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

## § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

### Stk. 1.

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

## § 9. Forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. dog § 5, stk. 3 og stk. 4.

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

- Støjniveauet på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer: 46
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## Stk. 2.

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

## Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

## § 10. Regnvand

### Stk. 1. Regnvand

Regnvand skal håndteres inden for området. Regnvand skal opsamles, genanvendes eller nedsives.

## Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til wc-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det,

at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

## § 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- 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.
- 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.

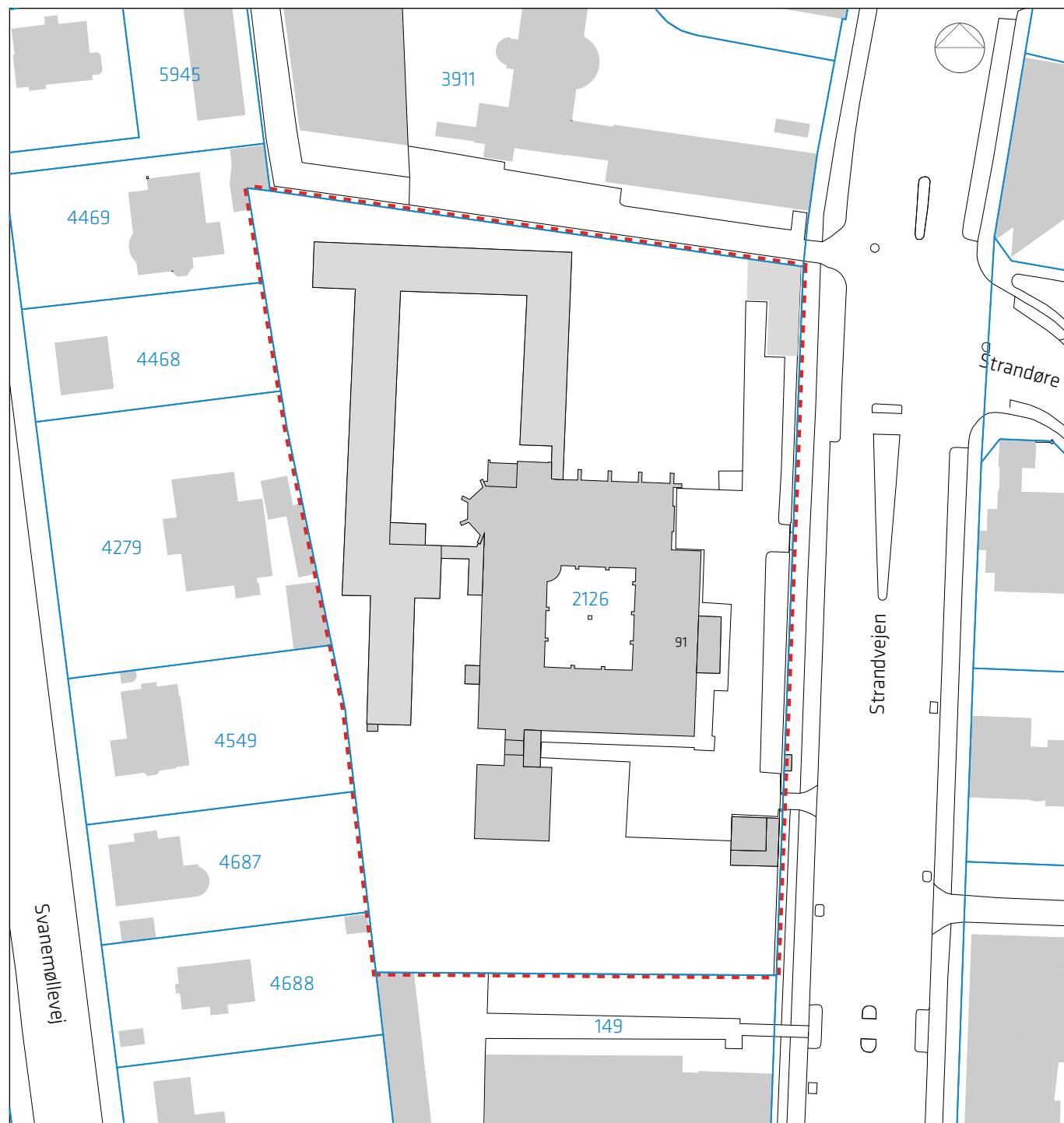
Lokalplan nr. 534 Sankt Joseph Plejecenter er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 26. maj 2016 og bekendtgjort den 9. juni 2016.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 9. juni 2016

Didi Maja Niemann  
Enhedschef

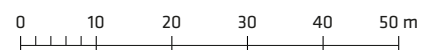
Randi Dürr Harpøth  
/ Byplanarkitekt

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



----- Grænse for lokalplanområde  
—— Matrikelskel





1:1000





## Tegning nr. 2 - Byggefelter og bevaringsværdi



-  Grænse for lokalplanområde
-  Byggefelt
-  Bevaringsværdig bygning
-  Bevaringsværdig mur

1:1000



## Tegning nr. 3 - Ubebyggede arealer og beplantning



- Grænse for lokalplanområde
- Park og opholdsareal
- Eksisterende træer
- Bevaringsværdige træer
- Gårdrum
- Principiel placering af gårdrum
- Trafik og parkeringszone
- Adgang for cykler og gående
- Adgang for biler og cykler

1:1000







**Københavns Kommune**  
**Teknik- og Miljøforvaltningen**  
**Byens Udvikling**  
**Postboks 348**  
**1503 København V**

**e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)**  
**tlf.: 33 66 33 66**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen