

Udkast 12.06.2019

Bilag 2



NØRRE HOSPITAL

FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 211 NØRRE HOSPITAL

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 211 Nørre Hospital.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	11
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål	11
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	11
Lokalplantillæggets indhold	5	§ 3. Anvendelse.....	11
Miljøforhold.....	5	§ 4. Retsvirkninger.....	11
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	6	Kommentarer af generel karakter	11
Overordnet planlægning.....	6	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	12
Kommuneplan 2019.....	6	Hvad er en lokalplan?	14
Lokalplaner i kvarteret	6	Lokalplan	14
Københavns Kommunes overordnede strategier	6	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	14
Miljø i byggeri og anlæg 2016	7	Lokalplanens endelige retsvirkninger	14
Spildevandsplan	7	Mindretalsudtalelser	15
Lokal håndtering af regnvand.....	7	Praktiske oplysninger	16
Skybrudssikring.....	7		
Varmeplanlægning	8		
Tilladelser efter anden lovgivning	9		
Affald	9		
Jord- og grundvandsforurening	9		
Museumsloven.....	9		
Rottesikring	9		

Redegørelse



Skråfoto af lokalplanområdet set fra øst. Grænsen for lokalplan 211 er vist med stiplede linje. Grænsen for tillæg 2 til lokalplanen er vist med fuldt optrukket linje. Foto: Kortforsyningen.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Bebyggelsen på Ryesegade 23 er opført i 1825 og har lige siden været anvendt til erhverv. Ejendommen huser i dag en håndværksvirksomhed, et yogacenter og en kreativ tegnestue, som er stærkt forankret i lokalmiljøet.

I forbindelse med renovering af bygningens 1. sal har det ikke været muligt at give byggetilladelse, fordi anvendelsen til erhverv på 1. sal i bygningen efter det gældende plangrundlag ikke er mulig, idet området efter det gældende plangrundlag primært skal anvendes til boliger.

Lokalplantillægget skal muliggøre anvendelse af hele den eksisterende bebyggelse på ejendommen til erhverv. Det er planlægningsmæssigt velbegrunder at fastholde nogle velfungerende kreative erhverv i området, og bygningens form og placering i forhold til naboejendomme gør den uegnet at konvertere til boligformål. Dagslysbehov, udsyn til det fri, adgangsforhold og støjbelastning er alle forhold, som vil kræve massive og uønskede ombygninger, hvis den eksisterende bebyggelse skal konverteres til boliger.

Byggeønskerne med henblik på anvendelsen til erhverv forudsætter lokalplan.

Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro og består af karrébebyggelse fra 1900-tallet i 5-6 etagers højde. I bebyggelserne rundt om Ryesgade 23 findes der en del erhverv i stueetager og høje kældre, primært er det mindre restauranter, barer og små butikker. Mod nordvest grænser området op til det nye Panum, og parken, der knytter sig dertil. Mod sydøst ligger Sortedams sø og det rekreative område langs søerne, samt Fredens Park på den anden side af Fredensgade.

Egenart

Kvarteret rundt om lokalplanområdet er kendetegnet ved at være afgrænset af Tagensvej/Fredensgade og Nørrebrogade og søerne, som adskiller området fra Indre København. Kvarteret fremstår tæt bebygget med sammenhængene karréer, og Panuminstituttet med det nye Panumtårn fremstår som et vartegn for kvarteret.

Mobilitet

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til kollektiv transport. Området ligger cirka 200 meter fra krydset mellem Blegdamsvej og Fredensgade/Tagensvej, hvor der er busforbindelser til både ydre Nørrebro, Nordhavn, Vesterbro og Indre By. Derudover ligger Nørreport Station omkring 1,5 km væk. Sortedam Dossering er en del af den grønne cykelrute 'Søruten' - der er således også god adgang for cyklister til og gennem området.



Ryesgade 23 sydvestvendt facade. Illustration: Københavns Kommune.



Ryesgade 23 nordøstvendt facade. Illustration: Københavns Kommune.

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget skal muliggøre anvendelse af hele ejendommen på matriklen til erhverv.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplanen 2019. I kommuneplanforslaget er der for lokalplanområdet indsat forslag om en særlig bemærkning, hvorefter området i sin helhed kan anvendes til erhverv.

Miljøforhold

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. 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.

Der er herved lagt vægt på, at lokalplantillægget alene skal muliggøre erhverv i hele den eksisterende erhvervsbygning, og der skal ikke bygges nyt, idet der kun er tale om en anvendelsesændring.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Kommuneplan 2019

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplanen 2019. I kommuneplanforslaget er rammeområdet ændret ved forslag om indsættelse af en særlig bemærkning, hvorefter matrikel 667 i sin helhed kan anvendes til erhverv.

Bydelsplan

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

Nørrebro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Nørrebro 2017, der også omfatter lokalplanområdet. I bydelsplanen fremhæves følgende overordnede temaer:

- Nørrebroerne i forandring
- Børn, unge og fritidsliv
- Sociale indsatser
- Cykelforhold, støj og et grønt Nørrebro.

Med bydelsplanen ønsker lokaludvalget bl.a. at fastholde Nørrebro som Københavns mest mangfoldige, initiativrige og 'skæve' gade.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 469 Panum II

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en udvidelse af Panuminstituttet med et tårn, der bl.a. kan fungere som vartegn for byen, samt etablering af en park rundt om tårnet. Parken er et grønt byrum med cykelmulighed gennem parken fra Blegdamsvej til Nørre Allé.

Lokalplan 541 Fremtidens Sølund

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre et nyt 'Sølund' med plejeboliger, seniorboliger og ungdomsboliger, som skal danne rammen om generationsfællesskaber og bidrage til bylivet i kvarteret.

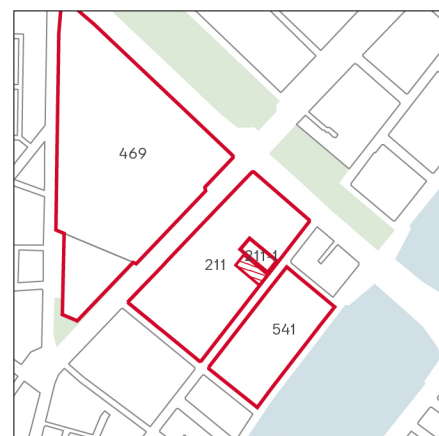
Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv



- B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
 - S, S1-3 Områder til serviceerhverv
 - E, EO-2 Områder til blandet erhverv
 - O, O2-4 Områder til institutioner
 - O1 Områder til fritidsområder m.v.
 - Det aktuelle lokalplanområde
- Gældende rammer i Kommuneplan 2015



- Gældende lokalplaner
 - Det aktuelle lokalplanområde
- Lokalplaner i kvarteret

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

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.

Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. De skal endvidere følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer fra kataloget.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, for eksempel kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade.

I Ryesgade er der etableret en kombineret skybruds- og forsinkelsesvej.

Varmeplanlægning

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

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

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvvej' overholdes. Se: www.amid.dk/

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

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

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

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:

www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

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 levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr.nr. 240, 7000di og 606 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

§ 1. Formål

Tillæg 1 udgør det planmæssige grundlag for, at der inden for området kan indrettes erhverv i hele den eksisterende bebyggelse.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 667 Udenbys Klædebo, København og alle parceller, der efter den 27. september 2018 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Udover den i lokalplan 211 fastlagte anvendelse, kan der indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, samt sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

§ 4. Retsvirkninger

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

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

Kommentarer af generel karakter

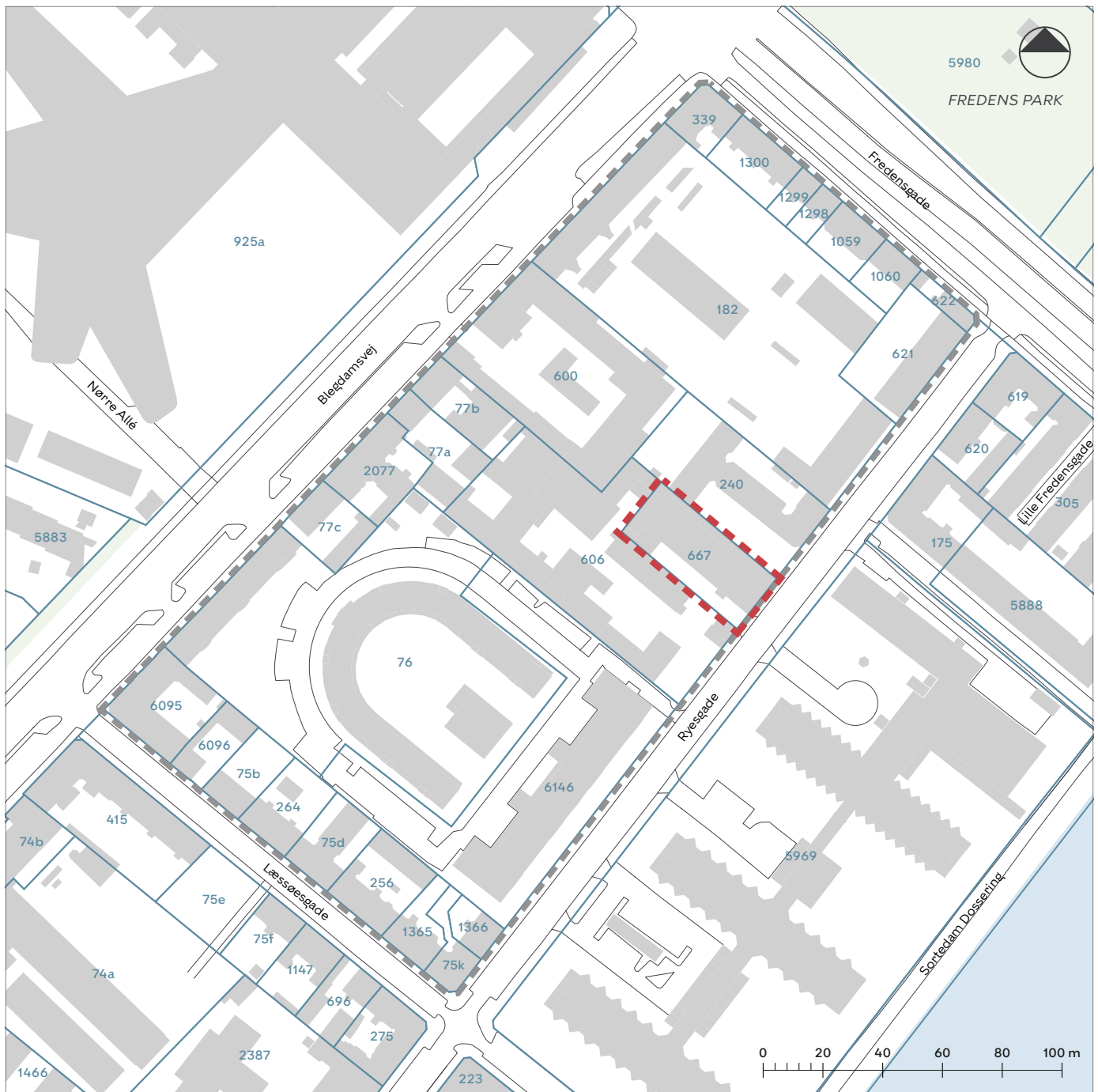
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



— — — — — Områdeafgrænsning

— — — — — Lokalplan 211 Nørre Hospital

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

Hvad er en lokalplan?

Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse 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.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 211 Nørre Hospital.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]

