

# KRISTINEBERG II

## Forslag til lokalplan

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 19. september 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kristineberg II. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

**Offentlig høringsperiode fra den 28. september til den 28. november 2016**



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan Kristineberg II.....</b>	<b>3</b>	<b>Lokalplan Kristineberg II.....</b>	<b>14</b>
Baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	14
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område .....	14
Byggeønsker .....	5	§ 3. Anvendelse.....	14
Lokalplans indhold.....	6	§ 4. Vejforhold og parkering .....	15
Miljøforhold .....	8	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
Kystnærhed .....	8	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
Skyggediagrammer .....	9	§ 7. Ubebyggede arealer .....	16
<b>Sammenhæng med anden</b>		§ 8. Støj og anden forurening .....	17
<b>planlægning og lovgivning.....</b>	<b>10</b>	§ 9. Regnvand.....	18
Lokalplaner i kvarteret.....	10	§ 10. Retsvirkninger .....	18
Miljø i byggeri og anlæg .....	11	§ 11. Ophævelse af lokalplanbestemmelser .....	18
Regnvand .....	11	Kommentarer af generel karakter .....	18
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>12</b>	Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	19
Affald .....	12	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>20</b>
Jord- og grundvandsforurening .....	12	Lokalplan.....	20
Museumsloven .....	13	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	20
Rottesikring .....	13	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	20
Flagermus.....	13	<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>

# Redegørelse for lokalplan Kristineberg II



Skråfoto set fra syd med markering af lokalplanområdet.

## Baggrund og formål

Ejerne af henholdsvis Sejrgade 7-9/Kristineberg 1 og Omøgade 8 ønsker at etablere boliger i de eksisterende kontorbygninger på de to ejendomme.

Den eksisterende lokalplan for området, lokalplan nr. 143 "Kristineberg", fastlægger, at de to ejendomme udelukkende kan anvendes til erhverv. Det vil derfor kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan, hvis der skal gives mulighed for de ønskede boliger.

En ny lokalplan kan udarbejdes indenfor rammerne i Kommuneplan 2015, der fastlægger, at op til 80 pct. af etagearealet i karreen kan anvendes til boligformål.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende Skt. Kjelds Kvarter i bydelen Østerbro, og udgør en karré, der begrænses af Lyngbyvej, Omøgade, Sejrgade og Kristineberg.

Kvarteret blev opført i starten af 1900-tallet og er relativt tæt bebygget med både erhvervs- og boligbebyggelser, hvoraf flere af boligbebyggelserne er af høj arkitektonisk kvalitet.

I nyere tid er en del af de oprindelige erhvervsbebyggelser udskiftet med mere tidssvarende erhvervsbebyggelser eller erstattet af boligbyggeri. De to aktuelle ejendomme er udmærkede eksempler på denne udskiftning, da de er opført i 1991 og 2001, hvor der før lå småindustri.



Kristineberg set fra Sejrgade. Danmarks Statistik til højre.



*Karreen i lokalplanområdet set fra Sejrgade.*

## FAKTA

### Aktuelle forhold (ca. tal)

Karreéns samlede grundareal:	12.600 m <sup>2</sup>
Karreéns samlede etageareal:	25.000 m <sup>2</sup>
- Heraf erhverv	12.000 m <sup>2</sup>
- Heraf boliger	13.000 m <sup>2</sup>

### Fremtidige forhold

Erhverv:	7.100 m <sup>2</sup>
Boliger:	17.900 m <sup>2</sup>



*Et kig langs Kristineberg med Omøgade 8 til venstre.*

Ejendommene er opført som randbebyggelser, der følger karréstrukturen. Der er tilhørende underjordiske parkeringsanlæg til begge ejendomme med tilkørsel fra Kristineberg via porte og nedkørselsramper i gårdrummene.

Langs facaden ved den sydlige bebyggelse er der mod Kristineberg etableret en rampe, som forbinder fortovet med bygningens stueplan. For begge ejendomme gælder, at der er indrettet fælles opholdsarealer i gårdrummene. Arealerne er anlagt med befæstelse og beplantede grønne arealer.

Den tredje og sidste ejendom langs Kristineberg, der er opført i 1962 og er beliggende mellem de to aktuelle ejendomme, bryder karréstrukturen, da bygningen på



*Den bevarelsesværdige bebyggelse ud til Lyngbyvej med de karakteristiske små pavilloner midt på facaden, hvor bygningen åbner sig med et lille grønt anlæg.*



*Omøgade nr. 8 set fra gården.*

ejendommen er en solitær bygning placeret vinkelret på Kristineberg. Bygningen er udført i rød tegl og med facader til alle sider. Udearealerne omkring bygningen er overvejende befæstede og indrettet til bilparkering.

I den vestlige del af lokalplanområdet ligger ét stort sammenhængende boligkompleks, der er opført i 1924. Bebyggelsen, der har en høj bevaringsværdi (SAVE 3), er i 5 etager, og udført i rød tegl og med mansardtag.

### Lyngbyvejens historie

Lyngbyvej er en af de mest trafikerede indfaldsveje til København. I forbindelse med det aldrig realiserede projekt til Søringen blev den kraftigt udbygget i perioden 1965-74 til den størrelse, den har i dag. Ved udbygningen mistede Byggeföreningen Lyngbyvejskvarteret sine forhaver ud til Lyngbyvej, umiddelbart over for lokalplanområdet.

### Byggeønsker

Den eksisterende bebyggelse på Omøgade 8 ønskes indrettet med ungdomsboliger og den eksisterende bebyggelse på Sejrgade 7-9/Kristineberg 1 ønskes omdannet til familieboliger fra 1. sal og op, mens stueetagen fastholdes til serviceerhverv.



*Sejrgade nr. 9 set fra gården.*



*Gården til Omøgade nr. 8 med grønt anlæg og kig mod de grønne gårdanlæg til den store beboelsesejendom mod Lyngbyvej.*

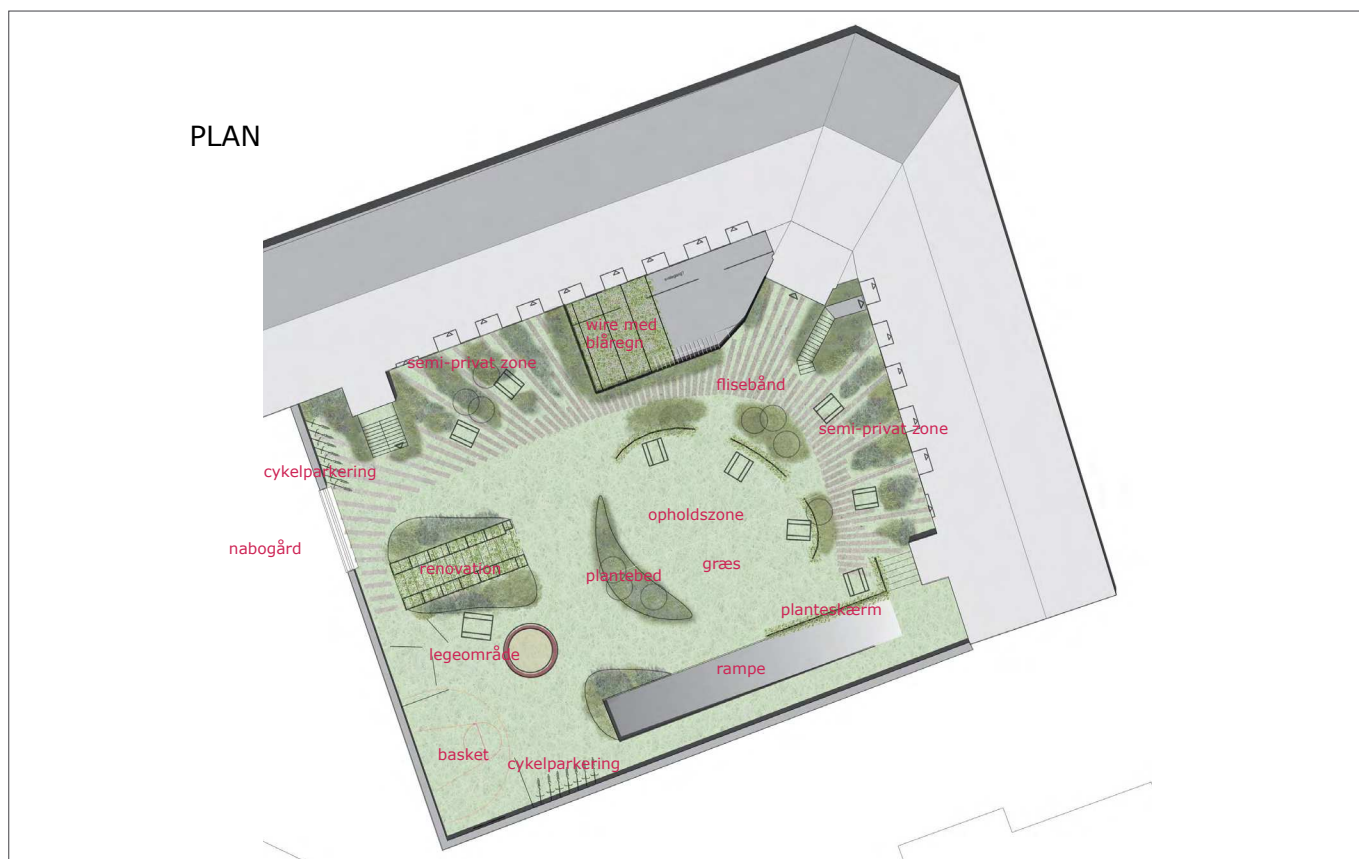
For begge ejendomme gælder, at der etableres franske altaner og/eller opholdsaltaner, i den udstrækning de eksisterende facadekonstruktioner tillader det. Gårdrumme indrettes med et overvejende grønt udtryk. Langs Kristineberg opretholdes de eksisterende grønne bede. På ejendommen Sejrgade 7-9 står der endvidere en del bevaringsværdige træer, der alle bevares.



*Rampe langs Kristineberg forbinder fortov med stueplan i ejendommen Sejrgade 9.*



*Gården til Sejrgade 9 med nedkørsel til parkeringskælder og lille gårdanlæg med store bevaringsværdige træer.*



Situationsplan med gårdindretning af Omøgade nr. 8 (Illustration Rubow arkitekter A/S).

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanen vil muliggøre, at op til 80 pct. af karreens etageareal kan anvendes til boligformål, hvilket giver mulighed for, at de to aktuelle erhvervsbygninger kan ombygges til boliger. Boligerne skal være helårsboliger.

Kristineberg 3 og 3B fastlægges til serviceerhverv, og stueetagen mod Lyngbyvej og i Sejrogade 7-9 fastlægges til butikker og lignende.

### Bevaring

Boligbebyggelsen langs Lyngbyvej fastlægges som bevaringsværdig og må kun nedrives eller tilbygges med Teknik- og Miljøudvalgets særlige godkendelse.

### Ny bebyggelse

Ny bebyggelse kræver supplerende lokalplan.

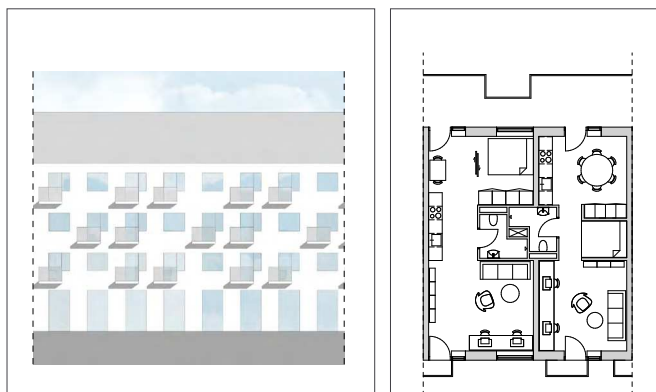
### Parkering

Parkeringsnormen fastlægges til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal for erhverv og boliger, og en parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> for ungdomsboliger, hvilket er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Parkeringspladserne skal etableres i parkeringskælder.

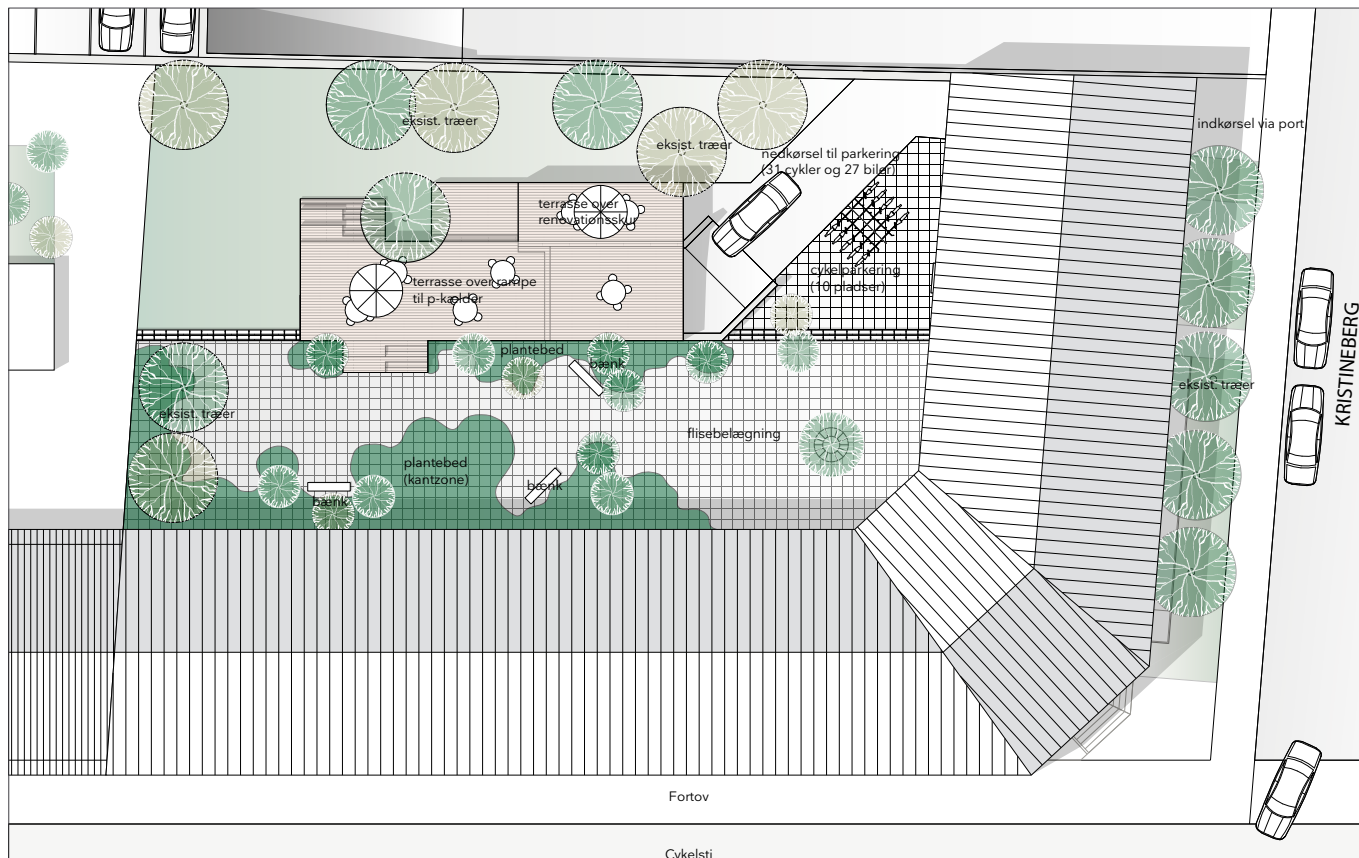
Cykelparkering fastsættes til 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Der stilles krav om overdækning af 25 pct. af cykelparkeringspladserne til erhverv og 50 pct. af cykelparkeringspladserne for ungdomsboliger.



Visualisering af bebyggelse mod hjørnet af Omøgade og Kristineberg (Illustration Rubow arkitekter A/S).



Facadeudsnit og eksempel på lejlighedsplan. (Illustration Rubow arkitekter A/S).



Situationsplan med gårdindretning af Sejrogade nr. 7-9 (Illustration Rubow arkitekter A/S).

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer det som en byarkitektonisk kvalitet, at bygningsfacaderne langs Omøgade, Kristineberg og Sejrogade styrkes i forbindelse med omdannelse af den eksisterende bebyggelse fra erhverv til boliger og derved bidrage til forskønnelse af området. Lokalplanen fastlægger på denne baggrund bestemmelser for udformning af facader og materialevalg.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om friarealer. Disse skal fremstå med både grønne og befæstede arealer, herunder adgangsarealer, som skal udformes med tilgængelighed for alle og med belysning, som skal være med til at give gårdrummene en imødekommende og tryk karakter. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området.

Lokalplanen sikrer også, at bevaringsværdige træer ikke må fældes eller beskæres uden særlig tilladelse.

### Kantzone

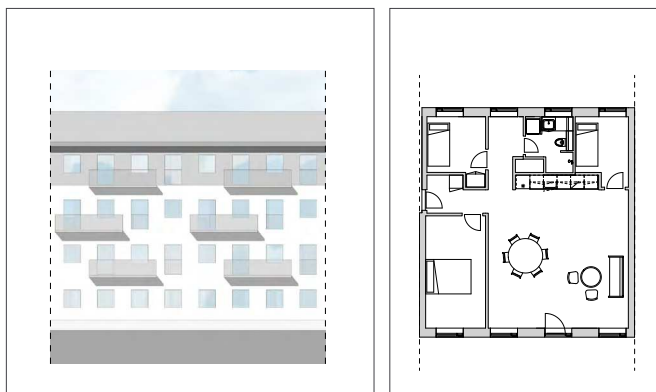
De grønne bede langs Kristineberg udlægges som kantzoner mellem bygning og byrum. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og fremstå overvejende beplantet.

### Regnvand

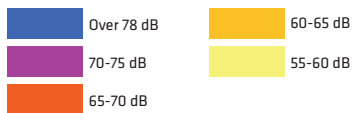
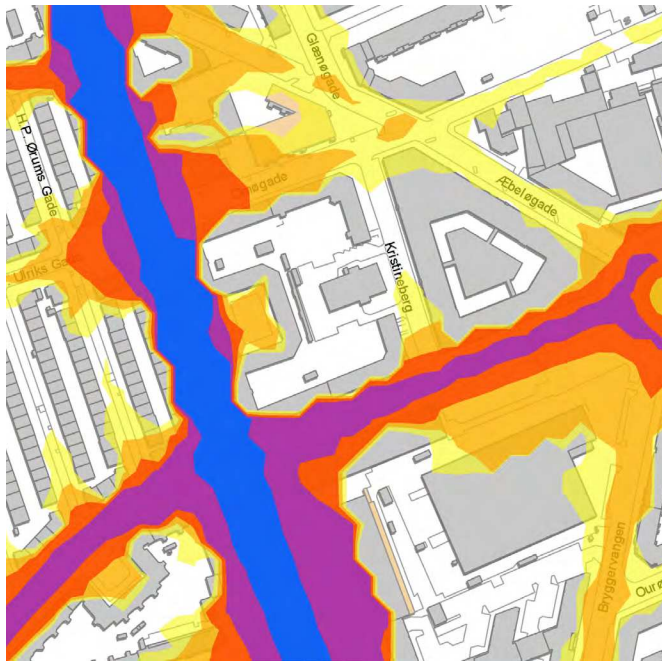
Ny bebyggelse og omdannet eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.



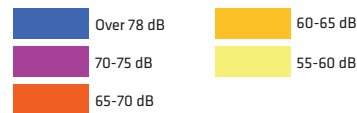
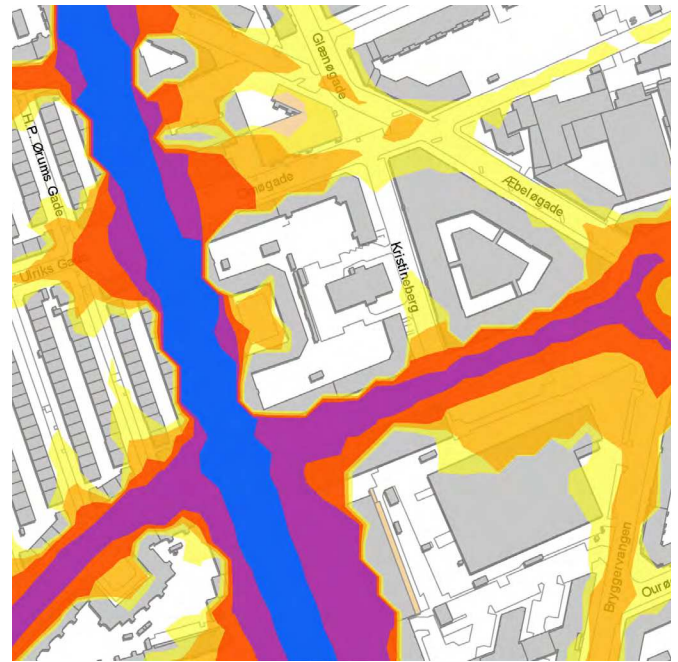
Visualisering af bebyggelse mod hjørnet af Sejrogade og Kristineberg (Illustration Rubow arkitekter A/S).



Facadeudsnit og eksempel på lejlighedsplan. (Illustration Rubow arkitekter A/S).



Støjniveauet i 1,5 meters højde i henhold til MiljøGIS.



Støjniveauet i 4 meters højde i henhold til MiljøGIS.

## 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 planer og programmer (lovbek. nr. 425 af 18. maj 2016).

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.

Lokalplantillægget skal primært muliggøre omdannelse af eksisterende erhvervsbebyggelse til boliganvendelse, fastlægge placering af serviceerhverv, samt sikre beskyttelse af bevaringsværdig bebyggelse.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på facaden mod Sejrogade ligger på Lden 68-73 dB i 1½ meters højde og på Lden 63-68 i 4 meters højde.

Trafikstøjniveauet på facaden mod Omøgade ligger på Lden 58-68 dB i 1½ meters højde og på Lden 58-68 i 4 meters højde.

På Kristineberg ligger niveauet under Lden 58 dB.

Det skal ved valg af vinduesløsninger sikres at grænseværdien på Lden 46 dB for trafikstøj med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) i møblerede opholds- og soverum kan overholdes.

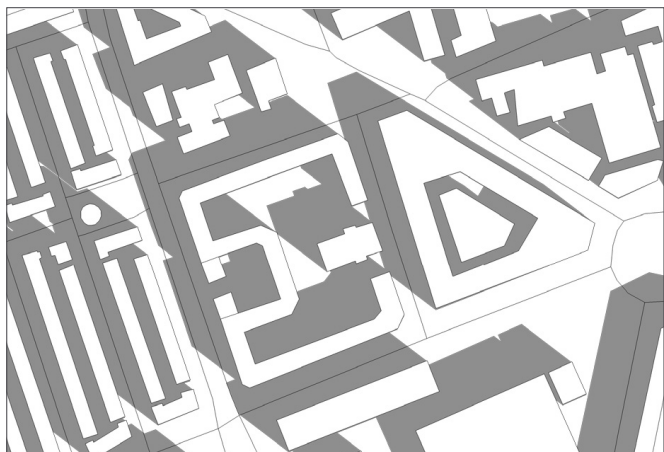
### Forurening

Der har på matr. nr. 5061 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ligget en smede- og maskinfabrik, og der kan derfor være forurening af undergrunden.

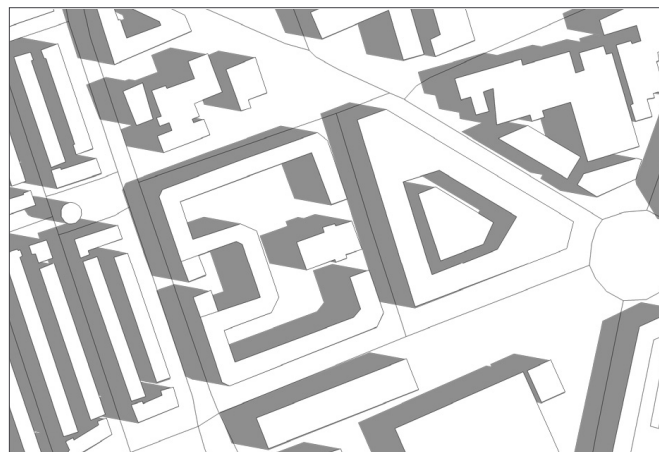
### Kystnærhed

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.

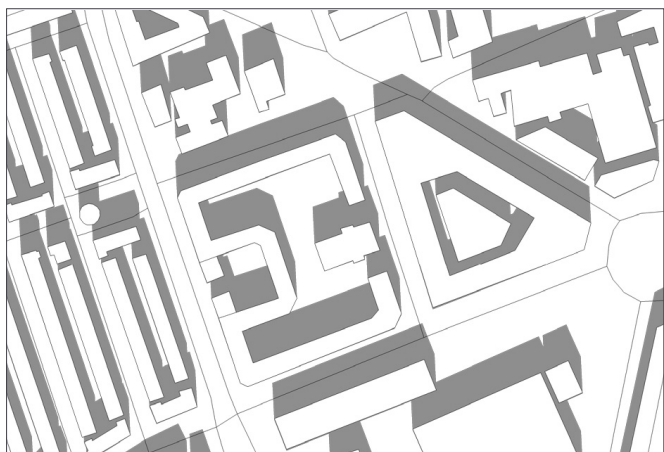




21. marts kl. 9.00



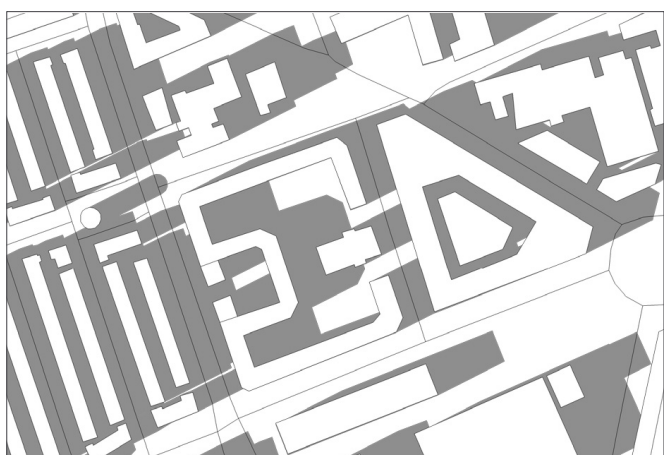
21. juni kl. 9.00



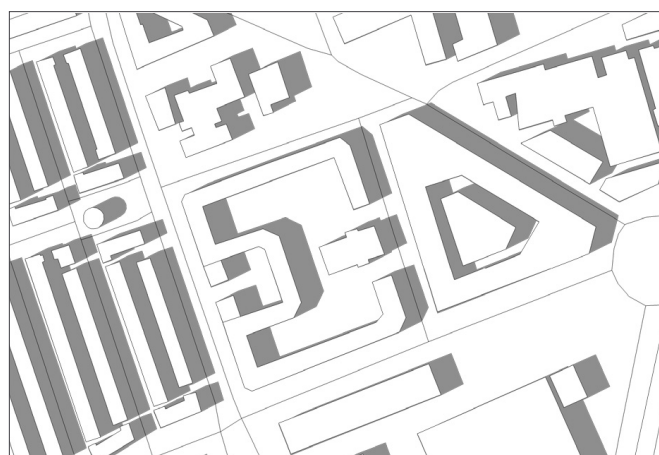
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



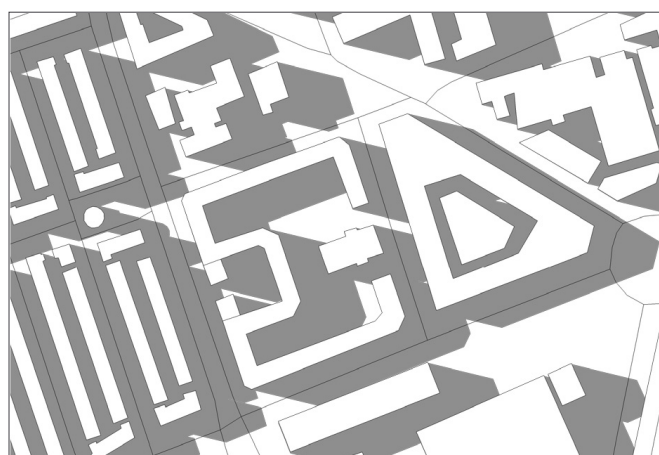
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

### Skyggediagrammer

Da der ikke ændres på bebyggelsen, viser skyggediagrammerne de eksisterende skyggeforhold i lokalplanområdet. Det ses, at der kastes begrænset skygge over de kommende nyrenoverede gårdrum.



21. juni kl. 19.00

(Illustrationer Rubow arkitekter A/S).

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Kommuneplan 2015

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2015 en del af et område, der er fastlagt som et område til boliger og serviceerhverv (C2- område) med særlige bestemmelse om, at boligandelen kan være op til 80 % af etagearealet.

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. For rammeområdet er der fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Friarealprocenten for boliger er på 40 og 10 for erhverv.

### Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 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.

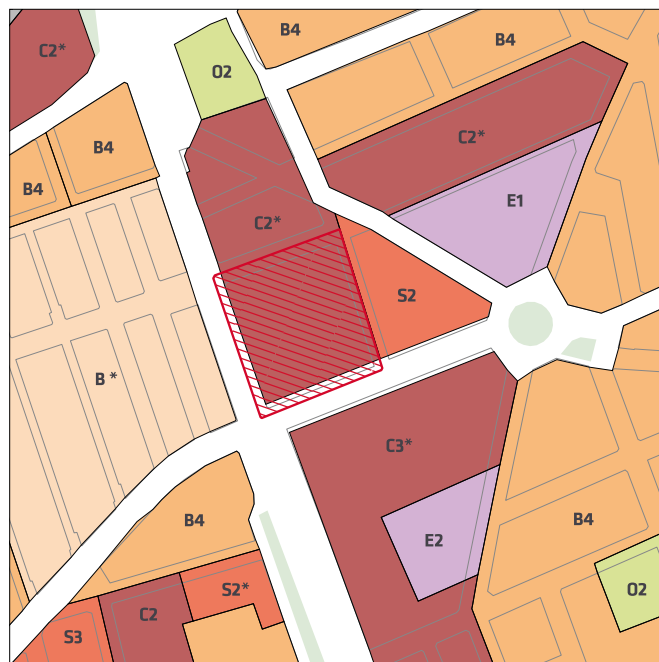
Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet inden for dele af området både mod Omøgade og Sejrgade overstiger de vejledende grænseværdier for boligområder, som vist på illustrationerne på s. 8. I henhold til Kommuneplanen skal det i lokalplaner sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj. Dette kan sikres ved støjisolering, lejligheidsindretning og støjskærmende foranstaltninger.

### Bydelsplan

Østerbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og kommunens forvaltninger udarbejdet en bydelsplan for Østerbro. Bydelsplanens hovedformål er at igangsætte en fremadrettet dialog mellem borgerne og Københavns



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	E, EO-2	Områder til blandet erhverv
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
S, S1-3	Områder til serviceerhverv		Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer Kommuneplan 2015.

Borgerrepræsentationen om byens udvikling på Østerbro. I bydelsplanen for Østerbro indgår 11 forslag til udviklingsprojekter på Østerbro, der falder ind under følgende tre overordnede emner:

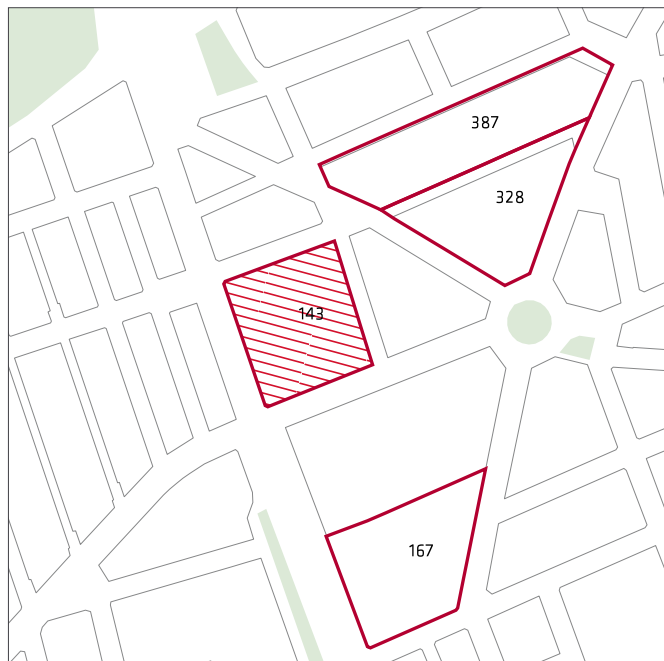
- Et godt hverdagsliv
- København som metropol for grøn vækst
- Viden og erhverv

Bydelsplanen er sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2015.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 143 "Kristineberg"

Formålet med lokalplanen er primært at muliggøre bebyggelse til serviceerhverv i den del af området, der ligger nærmest Kristineberg. Det er endvidere formålet med lokalplanen at fastlægge den vestlige del af området til boligformål. (Denne lokalplan ophæves ved vedtagelse af lokalplanen Kristineberg II)



 Gældende lokalplaner  Det aktuelle lokalplanområde

### Lokalplaner i området.

#### Lokalplan nr. 167 "Heinrich Jessen II"

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en samlet erhvervsbebyggelse i en del af området, der også tidligere har været anvendt til erhverv. Det er desuden lokalplanens formål at opretholde en eksisterende bolig-ejendom til boligformål samt at give mulighed for etablering af en tankstation mod Lyngbyvej.

#### Lokalplan nr. 328 "Omøgade II"

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandede erhvervsformål. Hensigten er at udvikle et velfungerende erhvervsområde med bebyggelse, der er tilpasset omgivende byarkitektoniske kvaliteter. Lokalplanen sikrer desuden, at ny bebyggelse tilstræbes projekteret efter miljørigtige principper.

#### Lokalplan nr. 387 "Omøgade III"

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en ny blandet bolig- og erhvervsbebyggelse på hidtidige erhvervs ejendomme.

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 "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2016". 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 2016" 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 2016" kan hentes på [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## 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 inden for 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 og tøjvask 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.

## 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, men alene til at betale den faste effektbetaling. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende 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 Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Matr. nr. 5061 og 5064 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Matriklerne er ikke kortlagt som jordforurenede, men Center for Miljøbeskyttelse har registreret oplysninger om jordforurening.

### Matr. 5061 UK, Kristineberg 1/Sejerøgade 7-9:

Center for Miljøbeskyttelse har oplysninger om, at der har været en smede- og maskinfabrik på ejendommen i perioden 1916-1970. I 1991 blev der foretaget en afgravning af forurenede jord. Efter afgravningen blev det ved syn og lugt vurderet, at forureningen var fjernet, men der blev ikke udtaget dokumentationsprøver.

### Matr. 5064 UK, Omøgade 8:

Center for Miljøbeskyttelse har oplysninger om, at der har været et autoværksted på ejendommen i perioden 1935-1970. I 1988 blev der konstateret jordforurening i forbindelse med opgravning af en olietank. Der blev gravet jordforurening af og udtaget to dokumentationsprøver i udgravningen. Prøverne var rene.

Da dokumentation for afgravning af forurenede jord er mere omfattende i dag, vil Center for Miljøbeskyttelse sende oplysningerne om de to matrikler til Region Hovedstaden og anmode dem om at vurdere om matriklerne skal kortlægges.

Såfremt matriklerne bliver kortlagt, vil ændringen af arealanvendelsen til boliger kræve en § 8 tilladelse fra Center for Miljøbeskyttelse.

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 såsom 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 forurennet vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <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 leveduligheder 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, for eksempel havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## Flagermus

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1782 af 16. december 2015.

Der er i øvrigt forbud mod drab og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven (Lovbekendtgørelse nr. 1617 af 8. december 2015).

# Lokalplan Kristineberg II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Omøgade, Kristineberg, Sejrgade og Lyngbyvej.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for, at området afgrænset af Kristineberg, Omøgade, Lyngbyvej og Sejrgade kan anvendes som et blandet bolig- og erhvervsområde på en hensigtsmæssig måde, hvor bl.a. følgende hensyn skal tilgodeses:

- Bebyggelsen med høj bevaringsværdi fastlægges som bevaringsværdig, og med en række bestemmelser, der fastholder bebyggelsens arkitektoniske historik.
- Fordelingen mellem boliger og erhverv fastlægges dels ud fra eksisterende forhold dels ud fra en vurdering af bygningernes egnethed til ændret anvendelse.
- Stueetagen i bebyggelse langs Lyngbyvej og Sejrgade 7-9 fastlægges til serviceerhverv i form af butikker eller lignende.
- Ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse stilles krav om, at facaders udformning skal bidrage til et byarkitektonisk løft af kvarteret.
- Ubebyggede arealer skal indrettes med belægning, belysning og beplantning mv., så der skabes gode muligheder for ophold og leg.
- Det samlede område skal udvikles efter miljørigtige principper ved eksempelvis genbrug af eksisterende bebyggelse, håndtering af regnvand, samt sikring af bevaringsværdige træer.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 5039, 5061, 5063 og 5064 samt dele af matr. nr. 6362 (privat fællesvej) og umatr. kule-rede arealer benævnt 7000dp, 7000ca og 7000dø (offentlig vej) alle af Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. august 2016 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

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

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

### Kommentar

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

men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 2. Boliger

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 80 pct. af etagearealet. Boligandelen beregnes for området under et.

Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri, ved ombygning af erhvervsbebyggelse til boliger samt ved opdeling af eksisterende boliger. Ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup>.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>, og indgår ikke i beregning af det gennemsnitlige boligareal.

### Kommentar

Boligstørrelser beregnes som bruttoetageareal, hvilket vil sige inklusive trappeandel, men eksklusive pulterrum til boligen.

### Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med omdannelse af eksisterende bebyggelse til boligformål skal der indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere i størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

### Stk. 4. Erhverv

- a) På tegning nr. 1, er vist bebyggelse, der skal anvendes til serviceerhverv. Herudover må der indrettes funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, øve-, udstillings- og beboerlokaler.
- b) Den på tegning nr. 1 markerede stueetage fastlægges til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer og lignende, samt pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.
- c) Det samlede bruttoetageareal til butikformål i området, må maksimalt udgøre 1.500 m<sup>2</sup>.
- d) Den enkelte dagligvare- eller udvalgs varebutik må ikke overstige 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### Stk. 5. Forurenende virksomhed

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 og parkering

### Stk. 1. Vejlinjer

Eksisterende vejlinjer mod Lyngbyvej, Omøgade og Sejrogade opretholdes.

### Stk. 2. Kristineberg

Mod Kristineberg fastlægges en ny vejudvidelseslinje svarende til en bredde på 15 m som vist på tegning nr. 1.

## Kommentar

Vejudvidelseslinjer er arealer, som kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, skal være vej.

### Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

Det på tegning nr. 1 med tynd sort skravering viste areal kan nedlægges som vej / ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Stk. 4. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal løses ved parkering i konstruktion. Parkeringsdækningen for boliger og serviceerhverv skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringsdækningen for kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal.

### Stk. 5. Cykelparkering

Funktion	Pladser	Overdækning
Boliger	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	Intet
Ungdomsboliger	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	min. 50 pct.
Ældre- og plejeboliger	1,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	min. 50 pct.
Erhverv	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	min. 25 pct.
Uddannelsesinst.	0,5 pr. stud./ansat	min. 50 pct.
Butikker	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	min. 50 pct.

#### Pladskrævende cykler

Boliger, erhverv og butikker	2 pr. 1.000 m <sup>2</sup>	min. 50 pct.
------------------------------	----------------------------	--------------

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.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for den enkelte ejendom og bygningshøjden må ikke overstige 24 m. Uanset denne bestemmelse må der indrettes beboelse i eksisterende tagetager.

### Stk. 2. Nybyggeri

Nybyggeri, bortset fra mindre til- og påbygninger, skure og lignende, forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

Bevaringsværdig bebyggelse, jf. tegning nr. 1, må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## 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. Det samme gælder, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Eksisterende bebyggelse

- Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende facades arkitektoniske egenart.
- Facadeoverflader skal opretholdes i blank mur, og skal repareres med stentype, farve og forbandt som oprindeligt.
- Mindre bygninger som skuer og lignende skal primært udføres i træ.
- Ved ændret anvendelse fra erhverv til bolig skal der for hver bolig etableres opholdsaltan og/eller fransk altan. Altaner må på gårdsiden højst have et fremspring på 1,5 m målt fra facaden og på gadeside et fremspring på 1,1 m målt fra facaden. Værn skal fremstå enkle og med stor grad af transparens.
- Beboelse, der indrettes i tagetagen, skal forsynes med kviste, der er tilpasset bygningens arkitektur og facaderytme.

- f) Der kan indrettes tagterrasser integreret i tagfladen. Værn skal være tilbagetrukket fra facadeflugten med minimum 1 m og fremstå enkle og med stor grad af transparens.
- g) Butiksfacader skal fremstå med et for bygningsfacaden samlet harmonisk udtryk. Vinduer må ikke blændes.
- h) Elevatortårne og trappehuse mv. skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- i) Vinduer må kun have klart glas.

## Stk. 2. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering, og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-h.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk.
- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn mv. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Der kan etableres altaner og/eller franske altaner mod gårdsiden. Altaner og franske altaner skal udformes ens og på en enkel måde, der harmonerer med bygningens udtryk. Altaner må højst have et fremspring på 1,3 m målt fra facaden. Værn skal fremstå enkle og med stor grad af transparens. Altandøre skal harmonere med eksisterende vinduer i udformning og farve.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for altaner og tagterrasser. Retningslinjerne kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

- e) Ved etablering af nye vinduer skal vinduer udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosning og dimensioner mv. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at vinduer udskiftes til lignende type, som er tilpasset bygningens arkitektur. Der må ikke anvendes plastmaterialer.
- f) Vinduer må kun have klart glas.
- g) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink, kobber eller stål.
- h) Der kan etableres ovenlysvinduer. Ovenlysvinduer skal placeres i takt med underliggende facadevinduer

og med ens afstand til tagkrop. På hanebåndsløft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

## Stk. 3. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, 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 for eksempel lysaviser eller animerede reklamer. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer I København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

## Stk. 4. 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. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## Stk. 5. 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.

## § 7. Ubebyggede arealer

### Stk. 1. Friarealer

Friarealer skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Friarealerne udgøres af en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusiv tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.



Krav til friarealer fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 pct. af bruttoetagearealet
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 pct. af bruttoetagearealet
Erhverv:	10 pct. af bruttoetagearealet
Børneinstitutioner:	100 pct. af bruttoetagearealet
Grundskoler:	40 pct. af bruttoetagearealet

Kravet gælder ikke ved indretning af beboelse i eksisterende tagetager.

Friarealer til institutioner skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid.

Friarealerne skal indrettes med beplantning, belægninger, belysning og møblering mv.

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

#### *Gårdrum*

Gårdrum ved boliger skal udformes målrettet karréens beboere og skal indrettes med legemuligheder for små og lidt større børn, samt faciliteter til ophold og rekreation. Gårdrum skal fremstå med en generel grøn karakter med græsser, buske og træer, hvor gårdrum ikke er indrettede med funktioner, som kræver fast belægning.

Gårdrum skal have kantzoner, jf. stk. 5, langs facaderne. Maks. 15 pct. af gårdrummets areal må bruges til cykel-parkering. Maks. 7 pct. af gårdrummets areal må bebygges med skure eller andre overdækninger.

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

Belysning skal medvirke til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter. Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

#### **Stk. 3. Fællesanlæg**

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.

#### **Stk. 4. Træer**

De på tegning nr. 1 viste bevaringsværdige træer må ikke beskæres væsentligt eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

For nyplantning af træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. For nyplantning af 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. 5. Kantzoner**

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal.

Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Kantzoner langs gårdrum skal fremstå med en grøn karakter. Der skal ved indgange til boliger i stueetagerne etableres individuelle haver/terrasser langs gårdrum.

Kantzonen ved den enkelte bolig skal omkranses af levende hegn eller hæk med en maks. højde på 1,3 m. Mellem boliger kan hegn eller hæk være op til 2 m de første 2 m fra bygningens facade, dog maks. i en afstand fra boligerne svarende til 50 pct. af kantzonen dybde.

## **§ 8. Støj og anden forurening**

#### **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.

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

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## **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. 2. Ibrugtagning**

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

## § 9. Regnvand

### Stk. 1. Skybrudssikring

Ved ændring af eksisterende terrænforhold/kotering skal området skybrudssikres således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Overfladevand skal afledes konventionelt og ved indarbejdelse af render/kanaler/regnbede i belægningen.

Regnbede skal udformes som bede med planter, siv, græsser og evt. træer, der i fugtige perioder kan stå under vand.

### Stk. 2. Opsamling af regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

## 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.

## § 10. 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.

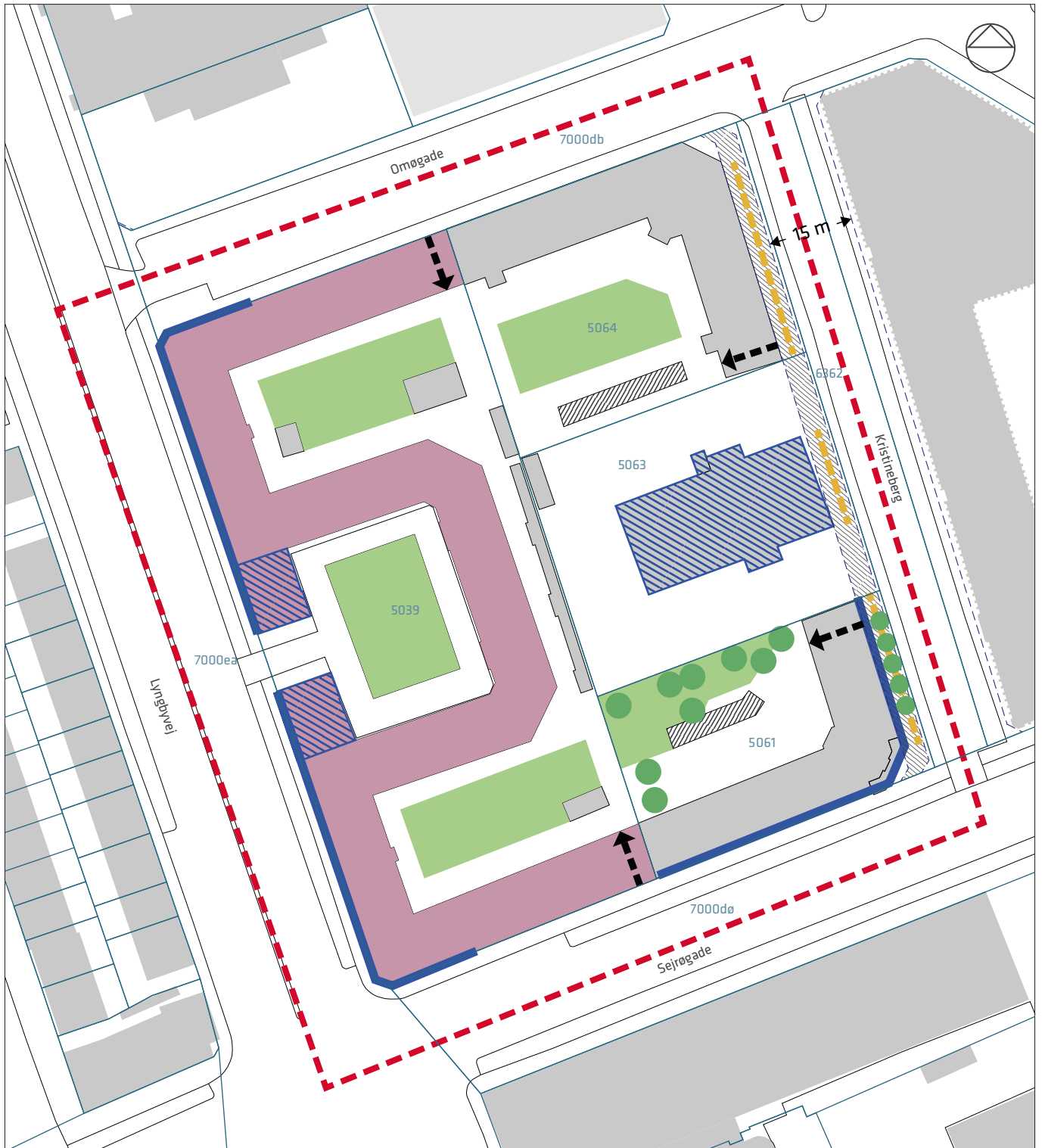
## § 11. Ophævelse af lokalplanbestemmelser














Lokalplan nr. 143 "Kristineberg" bekendtgjort den 2.11.1989 ophæves.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- 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.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Lokalplanens afgrænsning   |  Serviceerhverv i stueetagen                |  Kantzone               |
|  Matrikelskel               |  Serviceerhverv i hele bygningen            |  Bevaringsværdige træer |
|  Bebyggelse                 |  Nedkørselsrampe                            |  Gennemkørsel via port  |
|  Bevaringsværdig bebyggelse |  Vejviddelseslinje                          |  |
|  Grønt anlæg                |  Areal der kan nedlægges som vej / vejudlæg |  |

# 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.







# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 19. september 2016 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Kristineberg II.

Høringsperioden løber fra den 28. september til den 28. november 2016

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/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) 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 28. november 2016**

