

TITANGADE - TILLÆG NR. 4

Forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 76 'Titangade' med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 76 'Titangade' med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2014 til den xx.xx 2014

Indhold

Redegørelse for lokalplan- og kommuneplantillægget3

| | |
|--|---|
| Lokalplan- og kommuneplantillæggets baggrund og formål | 3 |
| Lokalplantillægsområdet og kvarteret | 4 |
| Byggeønsker | 6 |
| Lokalplan- og kommuneplantillæggets indhold | 8 |
| Miljøforhold | 8 |
| Kystnærhedszonen..... | 8 |
| Skyggediagrammer | 9 |

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 10

| | |
|---|----|
| Fingerplan 2013 | 10 |
| Overordnede mål for planlægning i | 10 |
| København | 10 |
| Kommuneplan 2011 | 10 |
| M | 10 |
| Kommuneplantillæg | 11 |
| Lokalplaner i kvarteret..... | 11 |
| Miljø i byggeri og anlæg | 12 |
| Regnvand | 12 |

Tilladelser efter anden lovgivning 13

| | |
|----------------------|----|
| Affald | 13 |
| Jordforurening | 13 |
| Museumsloven | 13 |
| Rottesikring | 13 |

Titangade - tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 76 med tilhørende kommuneplantillæg 15

| | |
|---|----|
| § 1. Formål..... | 15 |
| § 2. Område | 15 |
| § 3. Anvendelse..... | 15 |
| § 4. Bebyggelsens omfang og placering..... | 16 |
| § 5. Bebyggelsens ydre fremtræden | 16 |
| § 6. Ubebyggede arealer og parkering | 18 |
| § 7. Tekniske anlæg..... | 19 |
| § 8. Foranstaltninger mod forureninggener..... | 19 |
| § 9. Bæredygtighed og regnvand..... | 19 |
| § 10. Matrikulære forhold | 19 |
| § 11. Retsvirkninger | 20 |
| § 12. Ophævelser af lokalplaner og servitutter | 20 |
| Kommentarer af generel karakter | 20 |
| Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets afgrænsning | 23 |
| Tegning nr. 2 - Byggefelt og ubebyggede arealer | 24 |

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 25

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?..... 26

| | |
|---|----|
| Lokalplan..... | 26 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger | 26 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 26 |
| Kommuneplantillæg | 26 |

Mindretalsudtalelser 27

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for lokalplan- og kommuneplantillægget



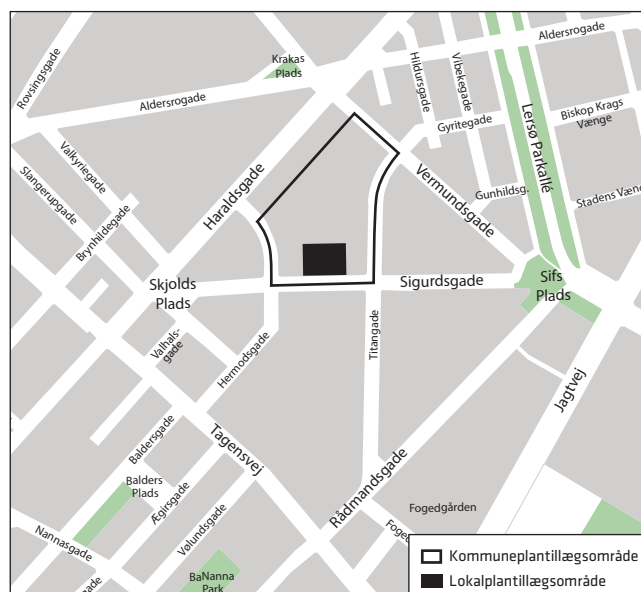
Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod nord, 2012. Lokalplanområdet ligger i et kvarter med forskelligartede bygningstypologier indeholdende primært småerhverv, boliger og uddannelsesinstitutioner.

Lokalplan- og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Investorerne bag 'Sigurdsgade 27 Aps' ønsker at opføre private ungdomsboliger med en samlet størrelse på ca. 3450 m² i Sigurdsgade 27, 29 og 31.

Projektet har et omfang, der forudsætter, at der udarbejdes et lokalplantillæg til lokalplan nr. 76 "Titangade" og et tillæg til Kommuneplan 2011. Plantillæggene muliggør et byggeri på Sigurdsgade med en bebyggelsesprocent op til 160. Endvidere muliggøres detailhandel med en størrelse på op til 200 m² samt serviceerhverv og øvrig anvendelse, som Kommuneplan 2011 muliggør.

Lokalplantillægget med tilhørende kommuneplantillæg udarbejdes for at muliggøre etableringen af et byggeri med ca. 65 ungdomsboliger, der kan udnytte nærheden til uddannelsesinstitutioner og til den kommende metrostation, Skjolds Plads.



Lokal- og kommuneplantillægsområdet er angivet på kortet. Planområdet ligger i bydelen Nørrebro.



Bebyggelsen langs Sigurdsgade, som den fremstår i dag. (Foto: Københavns Kommune)

Lokalplantillægsområdet og kvarteret

Lokalplantillægsområdet ligger på den nordlige side af Sigurdsgade mellem Titangade og Hermodsgade og omfatter ejendommene matr.nr. 5575, 5543 og 5542, Udenbys Klædebo Kvarter, København.

Området rummer i dag flere 1-2 etagers bygninger bestående af forhuse langs Sigurdsgade med flere tilbygninger og baghuse. De tre matrikler huser et lydstudie, et kloster samt et autoværksted. Bygningerne er opført i starten af 1930'erne. Forhuset i nr. 27 samt forhuset med tilbygning i nr. 29 er klassificeret som middel bevaringsværdige og forhuset i nr. 31. som lavt bevaringsværdigt.

Nabobygningen vest for lokalplanområdet er fredet og er et tidligere kaffebrænderi. Nabobygningen mod øst huser en børneinstitution.

Bygningen på den sydlige side af vejen er en del af en større boligbebyggelse fra 1991. Bygningen er på 4½ etage og fremstår i lys tegl og med franske altaner mod Sigurdsgade.

Sigurdsgade er en ca. 20 meter bred, men mindre befærdet gade. I nr. 27 står et ca. 35-40 år gammelt lindetræ, der syner i gaden og giver karakter. Ellers er der sparsomt beplantet. Lokalplanen udpeger træet som bevaringsværdigt.



Denne treetagers fredede bygning rummede oprindeligt et kaffebrænderi. (Foto: Københavns Kommune)



I gaden ses fritstående bygninger med vinduer i gavle. (Foto: Københavns Kommune)

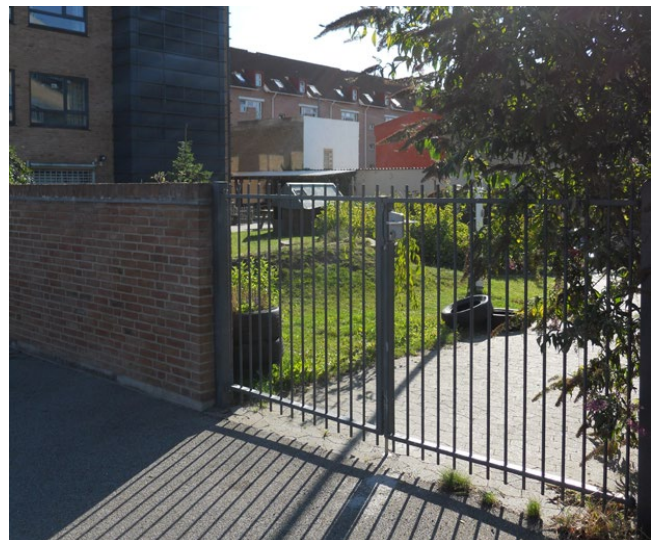


Sigurdsgade falder med ca. 3 meter fra øst mod den kommende metrostation ved Skjolds Plads i vest. (Foto: Københavns Kommune)

Lokalplanområdet ligger midt i et meget varieret område bestående af store boligkarréer og uddannelsesinstitutioner samt mindre fritstående bygninger, der hovedsagligt anvendes til småerhverv.

Bygningerne i området spænder bredt i omfang, stilart, opførelsesår og stand. Nogle fællestræk i området er anvendelse af tegl som facademateriale, at bygninger er fritstående med vinduer i gavle samt åbninger eller ophold i facaderækken, der byder på kig fra gade til gårdrum.

Kvarteret vil forventeligt indenfor en kortere årrække blive udbygget med yderligere uddannelsesinstitutioner i Nørre Campus-området mod sydøst. I 2018 forventes ibrugtagning af en ny metrostation, Skjolds Plads, der ligger for enden af Sigurdsgade mod vest.



Porten og det lave murværk giver kig fra gade til gårdrum. (Foto: Københavns Kommune)



Billedet viser et kig langs Sigurdsgade mod øst. Mange forskellige bygningsstilarter er repræsenteret i Sigurdsgade. Bygningen i midten af billedet huser Professionshøjskolen Metropol. (Foto: Københavns Kommune)



Illustrationen viser den foreslåede bebyggelse set fra sydvest. Ill af HMT2 Arkitekter.

Byggeønsker

Projektet, der er udarbejdet af HMT2 Arkitekter ApS, er et forslag til, hvordan en bebyggelse på Sigurdsgade 27, 29 og 31 kan udformes. Forslagets anvendelse er udelukkende boliger med tilhørende fællesrum. Forslaget indeholder 65 ungdomsboliger på hver knap 50 m² brutto og med et samlet areal på ca. 3450 m² inklusiv fællesrum.

Bebyggelsesplanen udgøres af to bygninger forbundet af et trappe- og elevatorårn, et parkeringsområde i baggården mod nordøst og en fælles have mod Sigurdsgade i sydvest.

Den ene bygning er placeret langs gaden og markerer derved gadeforløbet, mens den anden er placeret parallelt med og forskudt bagved. Bygningerne står fritstående med afstand til nabobygninger og giver rum til et eksisterende markant lindetræ, der syner i gadebilledet.

Bebyggelsen har bygninger med vinduesåbninger i gavle samt kig fra gaden til bagvedliggende gårdrum. Begge dele medvirker til at skabe en kontakt mellem forbigående, besøgende og beboere og derved styrke bylivet i Sigurdsgade.

Begge bygninger er 5 etager, hvoraf den øverste etage er tilbagetrukket fra gaden og i gavle, samt af en høj kælderetage. I kælderetagen i bygningen langs Sigurdsgade indrettes et stort fællesrum på ca. 150 m² brutto med direkte adgang til haven.

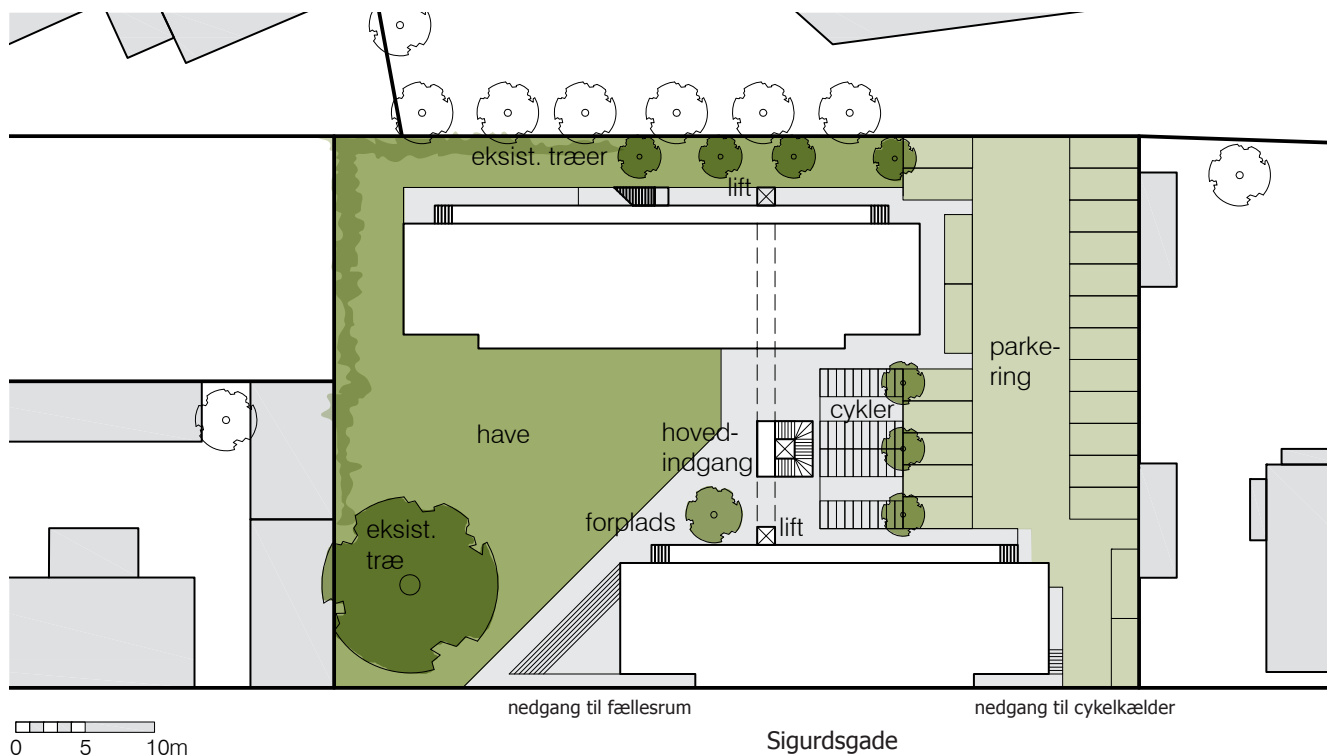
Adgang til boligerne foreslås at ske via et fritstående elevator- og trappetårn, hvorfra altangange leder ud til begge bygninger. Altangangene fortsætter langs bygningernes nordvendte facader, hvorfra der er adgang til den enkelte bolig. Facaden er opdelt med materiale-skit og tilbagetrækninger, så bebyggelsen opnår en god variation. Facaderne fremstår i mørk tegl. Den øverste etage er beklædt med stålplade.

Alle boliger er udstyret med bad / toilet og køkkenniche samt en fransk altan. De franske altaner er placeret i facaderne mod syd og i gavle mod øst og vest.

Friarealer anlægges på terræn. Cykelparkering placeres henholdsvis på terræn og i cykelkælder og bilparkering etableres på terræn.

AREALER PÅ MATRIKELNR. 5575, 5543 og 5542

| | |
|---|----------------------|
| Grundareal: | 2.305 m ² |
| Etageareal: | 3.357 m ² |
| Heraf ungdomsboliger: | 3.357 m ² |
| Bebyggelsespct.: | 150 % |
| Friarealpct. for ungdomsboliger: | 30 % |
| Parkeringsdækning: | |
| I størrelsesordenen og højst 1 pr. 150 m ² etageareal dog 1 pr. 100 m ² butiksetageareal. | |

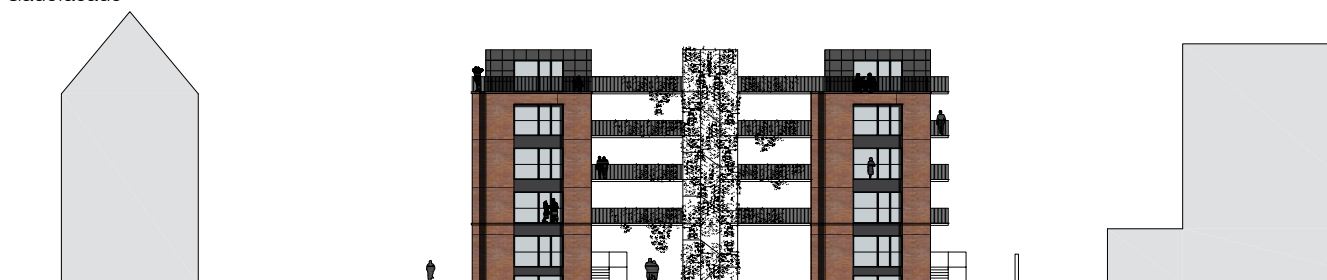


Illustrationen viser projektforlaget bebyggelsesplan med bygninger placeret langs nord- og sydsiden af lokalplanområdet samt med en have mod sydvest og et parkeringsareal mod nordøst. Ill. af HMT2 Arkitekter.

■ Græs ■ Græsarmering ■ Fliser



Gadefacade



Gavlfacader



Bagfacade

0 5 10m

Facadeopstalter, der viser et forslag til bebyggelsens udformning. Ill. af HMT2 Arkitekter.

Lokalplan- og kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget fastlægger en rammeændring for S-området (serviceerhverv) fra S2 til S3. Rammeændringen omfatter et større område, hvori lokalplanområdet ligger, og betyder bl.a. en mulig forøgelse af bebyggelsesprocenten og et lavere krav til friareal, se afsnit herom på side 10 og 11.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til helårsboliger, herunder ungdomsboliger, og detailhandel samt serviceerhverv og øvrig anvendelse, som Kommuneplan 2011 tillægger. Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet fastlægges til 160, som vurderes at være maksimum for, hvad området kan bære.

Lokalplanen er udformet med henblik på at videreføre områdets karakteristika og tilpasse bygningerne til gadebilledet. Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan bestående af en eksisterende mindre bygning og af et byggefelt, hvor der kan opføres fritstående bygninger, så der skabes åbninger og mulighed for kig til gårdrum. Lokalplanen fastsætter en maksimal højde på 18 meter samt en maksimal bygningsdybde på 10 meter for boliger og 18 meter for erhverv. Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for facader, materialevalg og den overordnede indretning af ubebyggede arealer, der skal indrettes med et grønt opholdsareal. Lokalplanen udpeger et stort lindetræ som bevaringsværdigt.

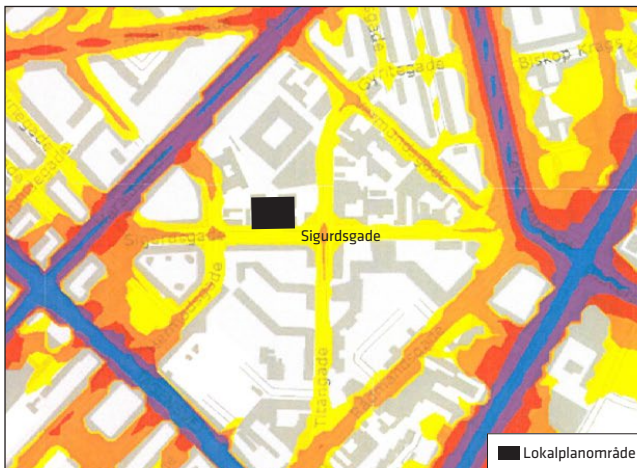
Inden for disse rammer er der mulighed for at opføre bebyggelse, der understøtter den byarkitektoniske og kulturhistoriske karakter og skaber en god helhed med omgivelserne med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

Bebyggelsen skal forsynes med grønne tage, ubebyggede arealer skal fremstå med permeabel belægning, hvor det er muligt, og regnvand skal i videst muligt omfang udnyttes til toiletskyl samt evt. nedsives på egen grund.

Miljøforhold

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planerne ikke tillægger 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.

Afgørelsen om ikke at foretage en miljøvurdering er offentliggjort samtidig med planforslagene.



Støjniveauet på Sigurdsgade i 1,5 meters højde i henhold til MiljøGIS

over 75 dB
70-75 dB
65-70 dB
60-65 dB
55-60 dB

Trafikstøj

Anvendelsen forventes at medføre øget cykeltrafik men ikke væsentligt øget biltrafik eller støj.

Trafikstøjniveauet i Sigurdsgade ligger på 55-60 dB i 1½ og 4 meters højde, hvilket ligger under den maksimale tilladte grænse på 68 dB.

Kystnærhedszonen

Området ligger i en afstand af ca. 2,5 km fra kysten ved Nordhavn og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. 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



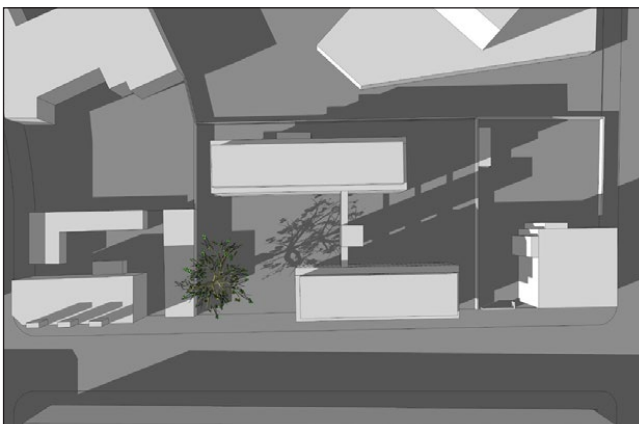
21. juni kl. 9:00



21. marts kl. 12:00



21. juni kl. 12:00



21. marts kl. 16:00

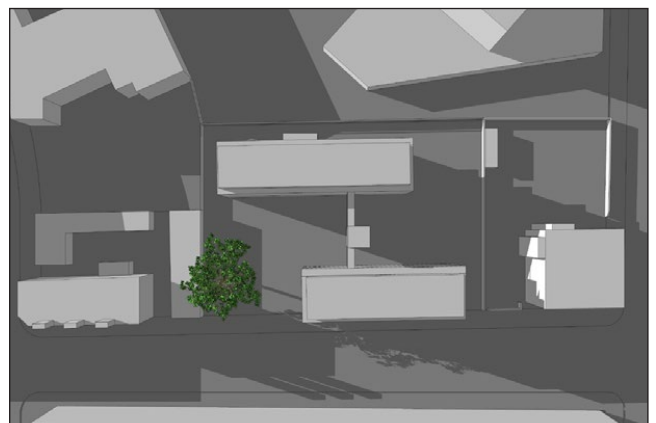


21. juni kl. 16:00

Skyggediagrammer

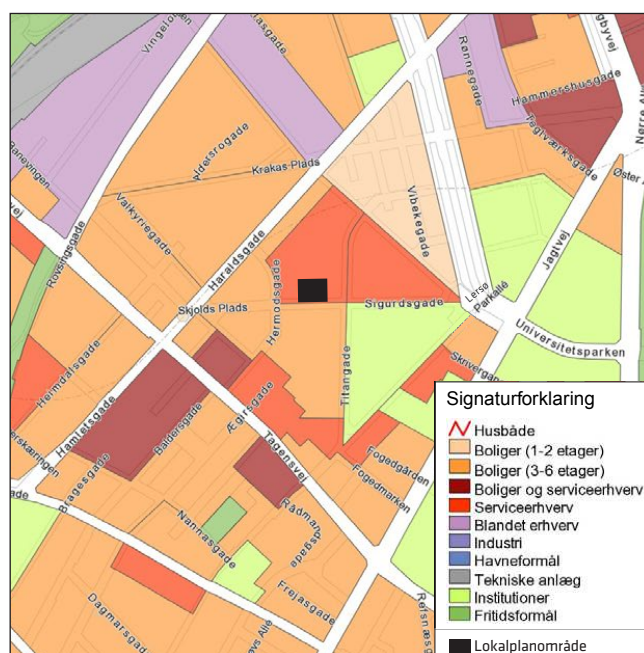
Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring lokalplanområdet. Der er valgt tre tidspunkter i marts og fire tidspunkter i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året.

Skyggediagrammerne viser, at der vil være begrænsede gener fra bebyggelsen. Der vil være en smule skyggedannelse fra bebyggelsen på ejendommen mod nord i de sene eftermiddagstimer. Gårdhaven i den sydvestlige del af lokalplanområdet er solrig hen over året.

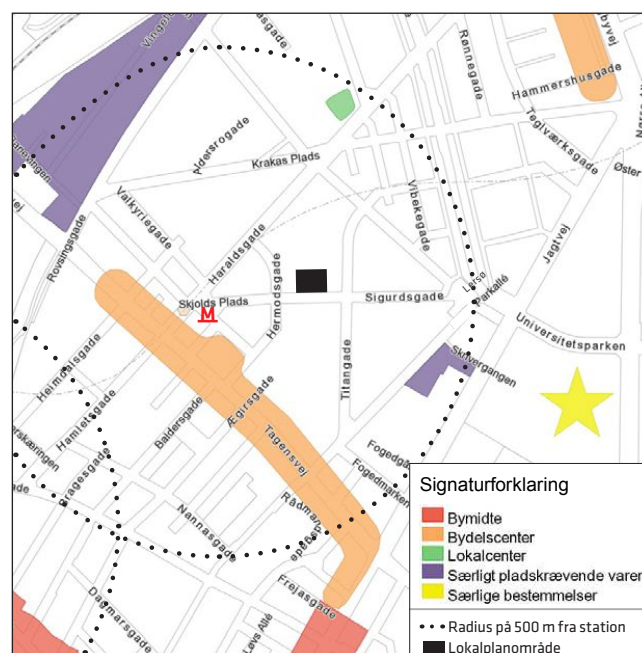


21. juni kl. 19:00

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



Kortet viser hvilke anvendelser, der er i området.



Kortet viser, at lokalplanområdet ligger nærmere end 500 meter fra en kommende metrostation og et bydelscenter, Tagensvej.

Fingerplan 2013

Ifølge 'Fingerplan 2013', der er Miljøministeriets Landsplandirektiv for planlægning i Hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Planerne er i overensstemmelse med dette.

Overordnede mål for planlægning i København

København skal fremstå med en blanding af gamle og nye bygninger med bæredygtig arkitektur, der skal kunne tilbyde faciliteter til et mangfoldigt byliv. Kommuneplan 2011 lægger vægt på, at der er et behov for at skabe flere ungdomsboliger i København for at skabe plads til de studerende. Planforslagene støtter disse mål.

Kommuneplan 2011

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2011 en del af et område, der er fastlagt som et område med serviceerhverv med rammen S2. I et S2-område er den maksimale bebyggelsesprocent 150 og friarealkravet til boliger 40% og 10% til erhvervsbyggeri.

S-området kan anvendes til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter,

hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Derudover kan der i et S-område tillades indtil 25 % boliger.

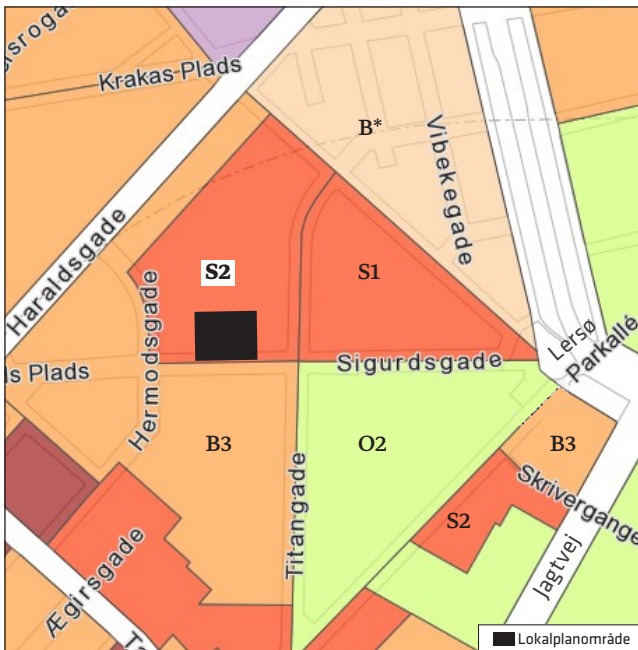
Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Detailhandel

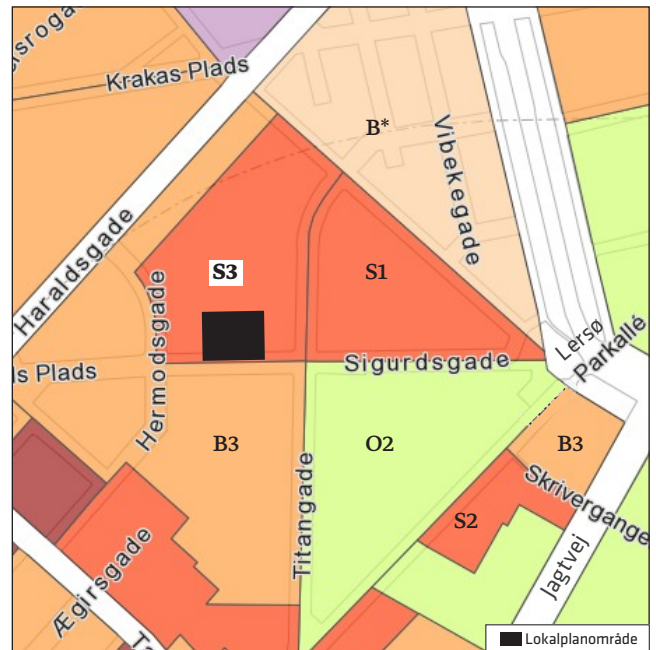
Lokalplanområdet ligger i en afstand af mindre end 500 meter fra Tagensvej, der er udpeget som bydelscenter. Kommunen kan derfor kun tillade enkeltstående butikker til områdets forsyning med et maksimalt bruttoetageareal på 200 m².

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 ifølge 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



Nuværende kommuneplanrammer.
 S-område = serviceerhverv, B-områder = boliger,
 O-områder = offentlige formål, fritidsformål mv.



Forslag til ny kommuneplanramme, S3, hvor lokalplanområdet indgår.

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.

Bydelsplan

Nørrebro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Nørrebro 2013, der også omfatter lokalplanområdet. Bydelsplanen er sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2011.

I bydelsplanen fremhæves følgende overordnede emner:

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

Kommuneplantillæg

Kommunen foreslår at ændre rammen for området i Kommuneplan 2011 fra et S2-område til et S3-område, da området ligger med nærhed til en kommende metrostation. Samtidigt ønsker kommunen at udvikle området

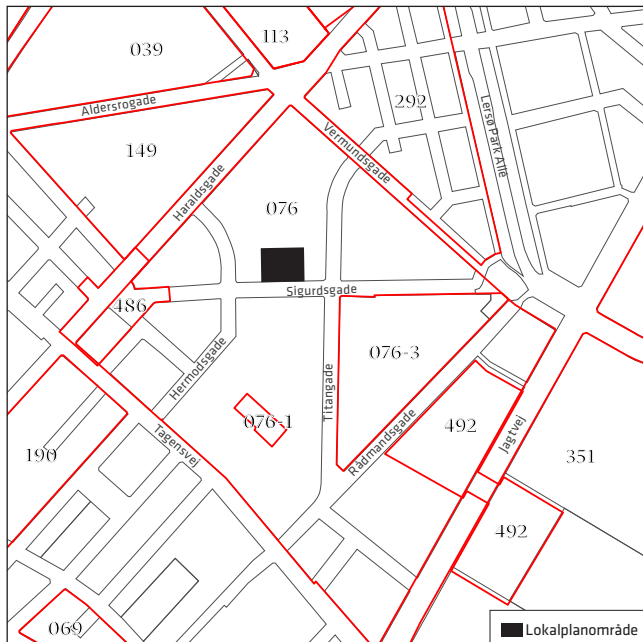
som en del af Copenhagen Science City, hvor ambitionen er at tiltrække relevante funktioner til vidensbyen. Dette omfatter eksempelvis virksomheder, vidensinstitutioner, ungdomsboliger mv. som støtter op om visionen for udviklingsprojektet.

Rammeændringen indebærer, at bebyggelsesprocenten ændres fra maksimalt 150 til maksimalt 185. Herudover ændres friarealprocenten for boliger fra 40 til 30. Den maksimale bygningshøjde bibeholdes til 24 meter og friarealprocenten for erhverv bibeholdes til 10. Parkeeringsdækningen er fortsat i størrelsesordenen og højst 1 pr. 150 m² etageareal, dog 1 pr. 100 m² butiksetageareal.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 76 "Titangade" fastlægger området til erhvervs-, bolig- og offentlige formål. Der er efterfølgende udarbejdet tre tillæg til lokalplanen. Tillæg nr. 1 muliggør opførelse af en børneinstitution. Tillæg nr. 2 muliggør opførelse af et kollegiebyggeri. Tillæg nr. 3 ophæver tillæg nr. 2 således, at der fastsættes bestemmelser for et større område som helhed, der fastlægges til offentlige formål som undervisning og forskning og lignende samt kollegieboliger og gæsteboliger mv.

Lokalplan 486 "Skjolds Plads Metrostationsplads"



Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen af området til vej samt adgangs- og opholdsareal for metrostationen. Der fastlægges en indretning af pladsen samt offentlige stier og passager.

Lokalplan 149 "Aldersrogade"

Lokalplanen fastlægger blandt andet anvendelsen til boligområde. Lokalplanen skal sikre helhedspræget i kvarteret ved at formidle overgangen mellem en stram karrestruktur til den mere åbne boligbebyggelse mod nord.

Lokalplan 292 "Vibekevang"

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som boligområde samt at sikre en bevaring af bebyggelsens arkitektoniske helhedsvirkning samt bygningsdetaljer på de enkelte huse.

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, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO², materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklimate 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/mba2010.

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

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.

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. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² 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, Center for Miljø, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jordforurening

Sigurdsgade nr. 29, hvor der tidligere har været en metalvarefabrik og nr. 31, hvor der tidligere har været autoværksted med en nedgravet 30.000 liters dieseltank er begge kortlagt på vidensniveau 1 jf. Jordforureningsloven, da de kan have forårsaget forurening af jord- og grundvand. Der skal således en § 8 tilladelse til, før der kan bebygges med boliger eller lignende følsom arealanvendelse.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige,

at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Center for Miljø, Jord- og Vandområdet.

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.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord og Vandområdet, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

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

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Museumsloven

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

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, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Titangade - tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 76 med tilhørende kommuneplantillæg

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området Sigurdsgade 27, 29 og 31, matr. nr. 5575, 5543 og 5542, Udenbys Klædebo Kvarter, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af et byggeri i Sigurdsgade med helårsboliger og serviceerhverv.

- Nybyggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Nybyggeri skal videreføre områdets karakter og tilpasses omgivelserne med åbninger i facaderækken, der giver mulighed for kig fra Sigurdsgade til bagvedliggende gårdrum.
- 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.

§ 2. Område

Stk. 1. Afgrænsning af lokalplantillægsområdet

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 5575, 5543 og 5542, Udenbys Klædebo Kvarter og alle parceller, der efter d. 08.07.2013 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse af området

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

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.

- b) 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.

- c) 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)

Stk. 2. Boligstørrelser

- a) Ungdomsboliger skal have en størrelse på mellem 25 m² og 50 m² bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m².
- b) Såfremt anvendelsen til ungdomsboliger ophører kan boliger efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse tillades sammenlagt således, at boligerne opfylder størrelseskravet, jf. stk. 2, d.
- c) Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser, jf. stk. 2, d.
- d) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 65 m², eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 procent af boligetagearealet må indrettes til boliger under 65 m².

Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med opførelse af ungdomsboliger skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 3 procent af etagearealet, samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (nærgenbrugsstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 4. Indretning af bebyggelse

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 liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 5. Fordelingen af butiksareal

I stueetagen langs Sigurdsgade kan placeres én enkeltstående butik, som betjener nærområdet. Bruttoetagearealet må ikke overstige 200 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

Enkeltstående butikker, der placeres nærmere end 500 meter fra et centerområde, må ikke overstige 200 m² bruttoetageareal for alle butikker, jf. Kommuneplan 2011.

§ 4. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 160 %. Bebyggelsesprocenten gælder for lokalplantillægsområdet under ét.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

- a) Nybyggeri skal opføres inden for byggefeltet angivet på tegning nr. 2, jf. dog stk. 2, b.
- b) Den eksisterende bygning, der på tegning nr. 2 er markeret med lys grå farve, fastlægges som en del af bebyggelsesplanen. Ved opretholdelse af den eksisterende bygning kan det tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides, og at friarealkravet fraviges, med det areal den eksisterende bygning optager. Tilbygning på den eksisterende bygning, jf. gul markering på tegning nr. 2, forudsættes nedrevet.
- c) Mindst 30 % og højst 75 % af lokalplantillægsområdets strækning langs Sigurdsgade skal markeres med bebyggelse i vejlinjen.
- d) Nybyggeri, herunder også altangange, skal opføres med minimum 5 meters afstand til lokalplantillægsområdets tilstødende matrikler, jf. tegning nr. 2. Trappetårne er undtaget bestemmelsen.

Stk. 3. Bygningshøjder, husdybder m.v.

- a) Nybyggeri skal opføres med en gesimshøjde på mindst 10 meter og højst 14 meter. Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 18 meter inkl. tagopbygninger.
Nybyggeri må have en maksimal højde inkl. tagopbygninger på 3 x afstand til skel.
- b) Bebyggelsens højde, målt fra stueplan, må ikke overstige 1 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området. Elevator- og trappetårne samt den eksisterende bygning er undtaget bestemmelsen. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende at ovenstående bestemmelse lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.

- c) Uanset stk. 3, a og b må højden inkl. tagopbygninger på en ny bebyggelse, til erstatning for den eksisterende bygning, jf. lys grå markering på tegning 2, ikke overstige 5 meter.
- d) Den maksimale bygningshøjde, jf. stk. 3, a-c, kan overskrides med enkelte bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn, f.eks. nødvendige tekniske anlæg og installationer, værn til tagterrasse samt elevator- og trappetårne til tagterrasser. Bygningsdelene skal etableres i mindre samlede enheder i maksimum 3 meters højde og med minimum 3 meters afstand til facaden, dog kan værn til tagterrasse samt elevator- og trappetårne til tagterrasser etableres nærmere end 3 meter fra facaden.
- e) Hysdybden til boligbyggeri må ikke overstige 10 meter inkl. altangange og trappetårne, men eksklusive altaner. Husdybden til erhverv må ikke overstige 18 meter.

Stk. 4. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, kan der opføres enkelte mindre udhuse, cykelskure og lign.

Stk. 5. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

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

§ 5. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelt udtryk

Bebyggelsens udformning, facadeinddeling, materialer og øvrige fremtræden skal være arkitektonisk tilfredsstillende, skabe en god helhed i gadebilledet og relatere sig til områdets karakteristiske miljø.
Dette opnås bl.a. med en bygningsmarkering i vejlinjen, proportioner der er tilpasset nabobygninger, gavle med vinduesåbninger samt med underinddelte facader og facader af tegl eller andet facademateriale, som er sædvanligt for kvarteret, jf. stk. 2.

Stk. 2. For ny bebyggelse gælder:

- a) Bebyggelsens facadeudtryk skal følge en horisontal tre-delning med tydelig markering af stueetage og øverste etage.
- b) Vinduer, døre og altaner skal placeres i en fast rytme og skal mod gade udføres i højformat. Vinduer mod altangange skal udføres med dimensioner og placeres i en højde, der sikrer en visuel kontakt mellem ude og inde. Døre skal udføres med en høj grad af glas.
- c) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, franske altaner og lign.

- d) Facader og gavle skal udføres i tegl med blank mur eller med pudset overflade. Enkelte mindre dele, herunder penthouseetage, kan udføres i andet genanvendeligt materiale i enten træ eller metal uden blændende effekt.
- e) Facader på vestvendt hjørne mod Sigurdsgade skal i omfang og placering, som i princippet vist på tegning 2 med orange streg, fremstå med en høj grad af åbenhed og transparens i stueetagen og i kælderetagen, hvis denne er fritlagt. Der skal etableres minimum 1 indgang på dette hjørne i enten stue- eller kælderetagen.

Kommentar

Krav om åbenhed og transparens skal sikre en fysisk og visuel forbindelse mellem ude og inde.

- f) Uanset pkt. a-e, kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden facadeudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.
- g) Tage skal være flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk.
Udnyttet tagetage udformet som penthouseetage skal i gavle og i facader mod syd tilbagetrækkes mindst 1 meter fra gavl- og facadelinjen.
Udnyttet tagetage udformet med sadeltag skal fortrinvis udføres med kviste eller lignende opbygninger mod gadesiden.
Tagbeklædningen skal være tegl, skifer eller tagpap.
- h) Alle boliger skal forsynes med franske altaner, opholdsaltaner eller terrasser. Altanerne skal tilpasses bygningens arkitektur og må maksimalt have en dybde på 1,3 m.

Stk. 3. Altangange samt elevator- og trappetårne

- a) Altangange skal udformes i en spinkel konstruktion, fx med lodrette balustre.
- b) Elevator- og trappetårne skal fremtræde med mindst 75 % glas eller åbenhed til det fri.
- c) Fritstående elevator- og trappetårne samt fritstående altangange skal fremstå begrønnede.

Kommentar

Begrønning af altangange kan ske med planter i plantekasser integreret i værnet eller med planter i plantekasser monteret i altandækket.

Stk. 4. Vinduer

- a) Vinduer skal udføres i træ eller metal med planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover an-

vendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas.

- b) Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 5. 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 ved etablering integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer.
Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Stk. 6. Facadeudstyr, herunder skiltning

- a) Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningernes arkitektoniske karakter i bybilledet, efter Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.
- b) 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.
- c) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser.
- d) Skiltning, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar:

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationerne "Facader og skilte i København" samt "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign på hjemmesiden www.kk.dk. Søg på facader og skilte samt skilte og reklamer.

Stk. 7. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil, jf. desuden § 4 stk. 3 d). Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur og inddækket.

Stk. 8. 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.

§ 6. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealer

a) Friarealet skal være af størrelsesordenen 30 % af boligetagearealet og 10 % af etagearealet for erhverv. Friarealet skal indrettes med en placering som angivet på tegning nr. 2 og med opholdsarealer, der understøtter varierede aktiviteter og opholdsmuligheder. Fælles tagterrasser kan medregnes som friareal, jf. Kommuneplan 2011.

Stk. 2. Belægning, beplantning og hegning

- a) Maksimum 25 % af friarealet på terræn må befæstes.
- b) Opholdsarealer skal fremstå grønne med markant træbeplantning, der syner fra Sigurdsgade. Opholdsarealer skal anlægges med permeable belægninger, som muliggør nedsivning af regnvandet, fx græs.
- c) Ubebyggede arealer, bortset fra arealer til institutioner, må som hovedregel ikke hegnes, og de må ikke forsynes med "adgang forbudt" skilte eller lignende. Der må hegnes ud mod Sigurdsgade og hegningen skal tilpasses gadebilledet. Hegningen må ikke overstige 120 cm og skal bestå af buske, mur eller af hegn med malerbehandlede balustre.

Stk. 3. Parkering

- a) Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 150 m² boligetageareal. For butikker gælder, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.
- b) Parkering kan indrettes på terræn, med en placering som angivet på tegning nr. 2, og i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg. Teknik- og Miljøudvalget kan godkende, at parkering etableres andetsteds i kvarteret.
- c) Parkeringsområdet på terræn skal fremstå grønt, fx med græsarmering og beplantning.

Stk. 4. Cykelparkering

- a) Der skal etableres mindst;
- 2,5 plads pr. 100 m² bolig
 - 4 pladser pr. 100 m² ungdomsbolig
 - 1,5 plads pr. 100 m² arbejdspladser
 - 4 pladser pr. 100 m² butik
 - 1 plads til pladskrævende cykler pr. 1000 m² bolig og butik
- b) Mindst 50 % af cykelparkeringen skal etableres med overdækning, enten i skure eller som en integreret del af byggeriet. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Stk. 5. Bevaringsværdige træer

Det på tegning nr. 2 viste træ fastlægges som bevaringsværdigt og må ikke beskæres væsentligt eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar

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. 6. Nyplantning af træer

- a) For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
- b) For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² 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. 7. Tilgængelighed

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

Stk. 8. Belysning

Udendørs belysning af bebyggelse og udearealer skal fremstå afdæmpet og afskærmede således, at den ikke virker generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

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.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger bør belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO₂-udslip bør 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.

§ 7. Tekniske anlæg

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

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal placeres, jf. dog § 4, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmede mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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. Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse på ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 4, stk. 2, udføres og indrettes således, at beboerne og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Stk. 3. Indendørs støjniveau, erhverv

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende må ikke overstige 38 Lden dB (A).

Kommentar

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

§ 9. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader 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.

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 nedsiges blandt andet ved brug af permeable belægnings. 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 byherre 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.

§ 10. Matrikulære forhold

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

§ 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, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

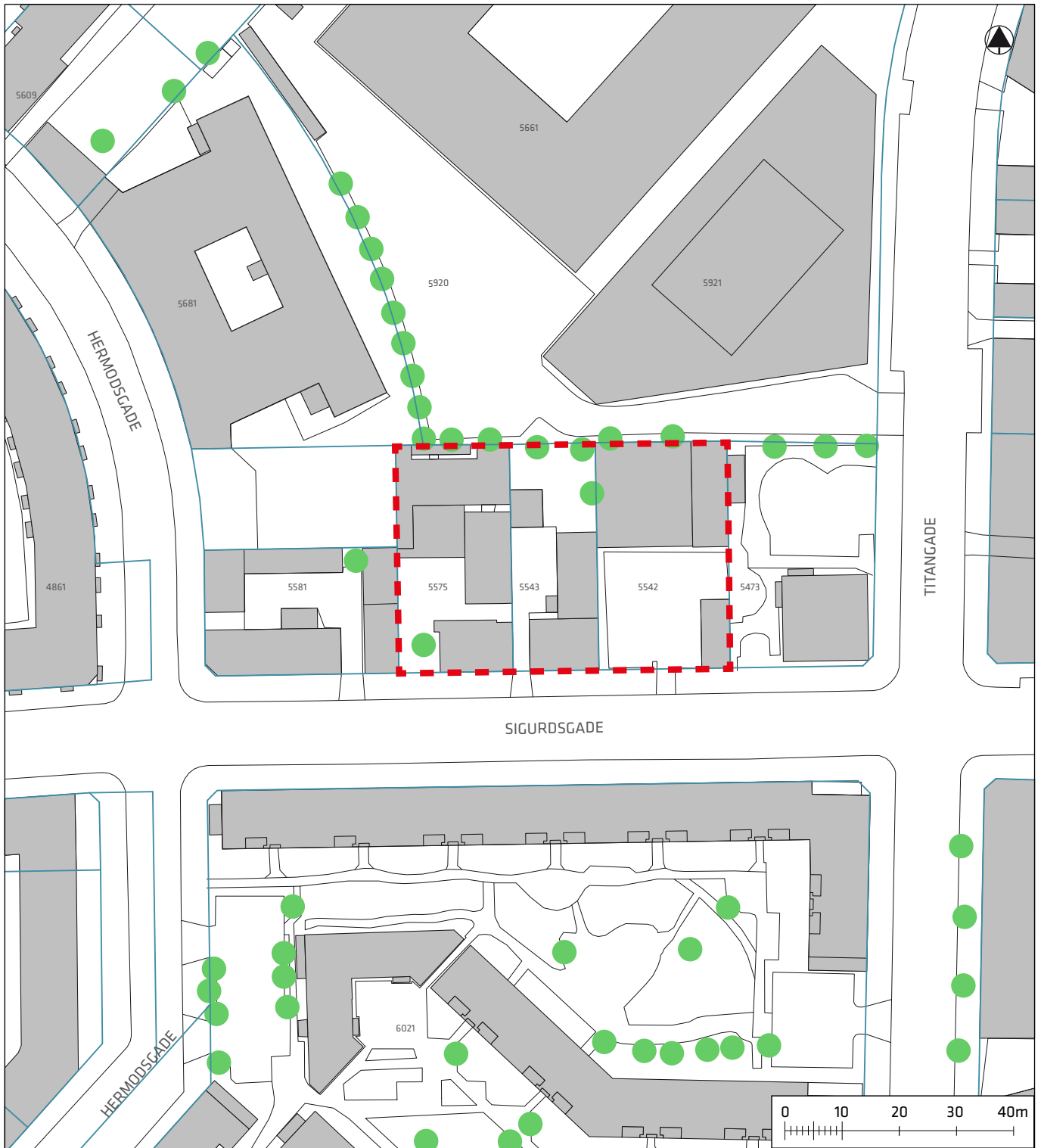
§ 12. Ophævelser af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 76 "Titangade" med tillæg ophæves for så vidt angår matrikel nr. 5575, 5543 og 5542 og erstattes af tillæg nr. 4 til lokalplan 76, offentliggjort d. xx.

Kommentarer af generel karakter

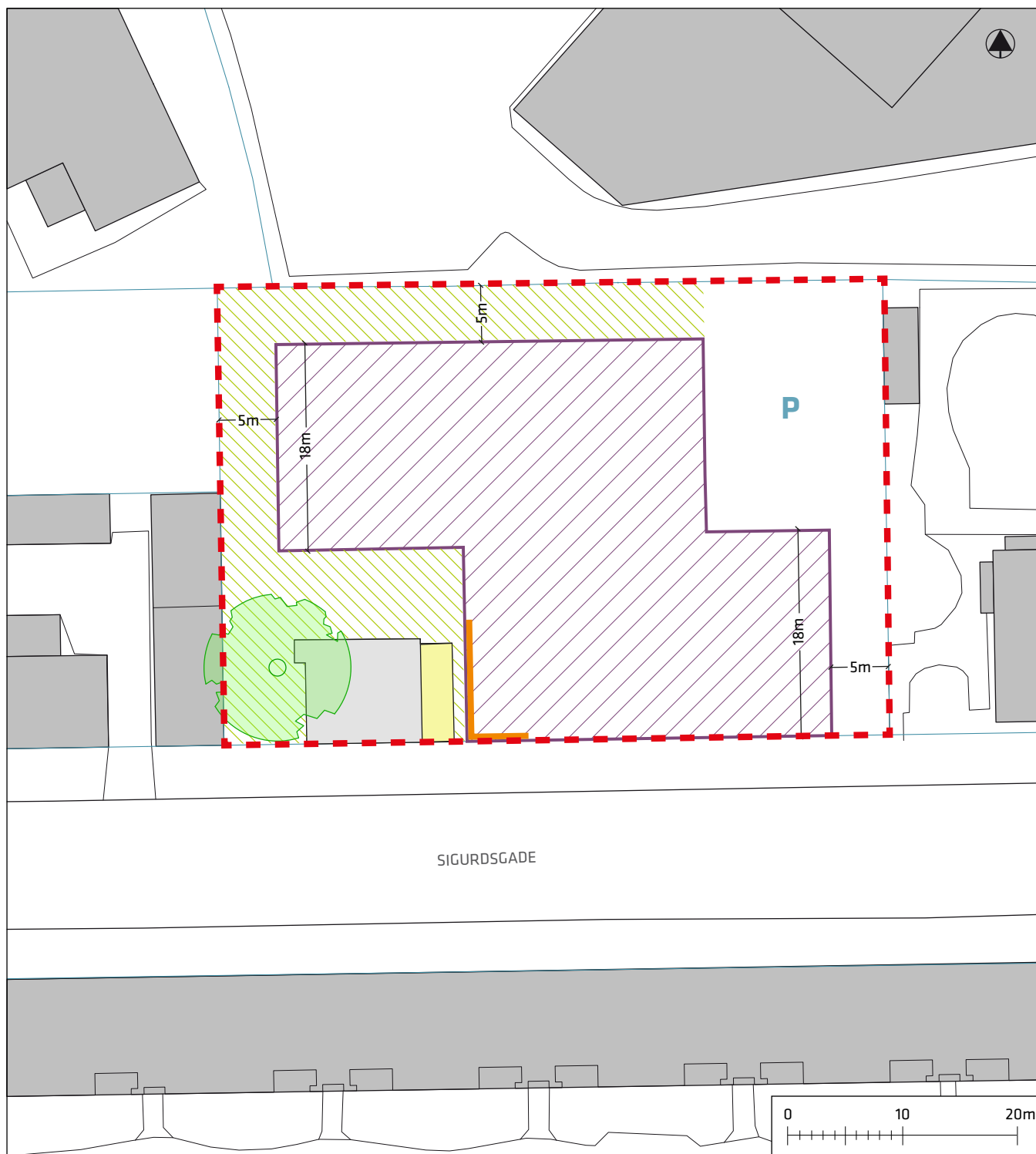
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom 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 - Lokalplantillæggets afgrænsning



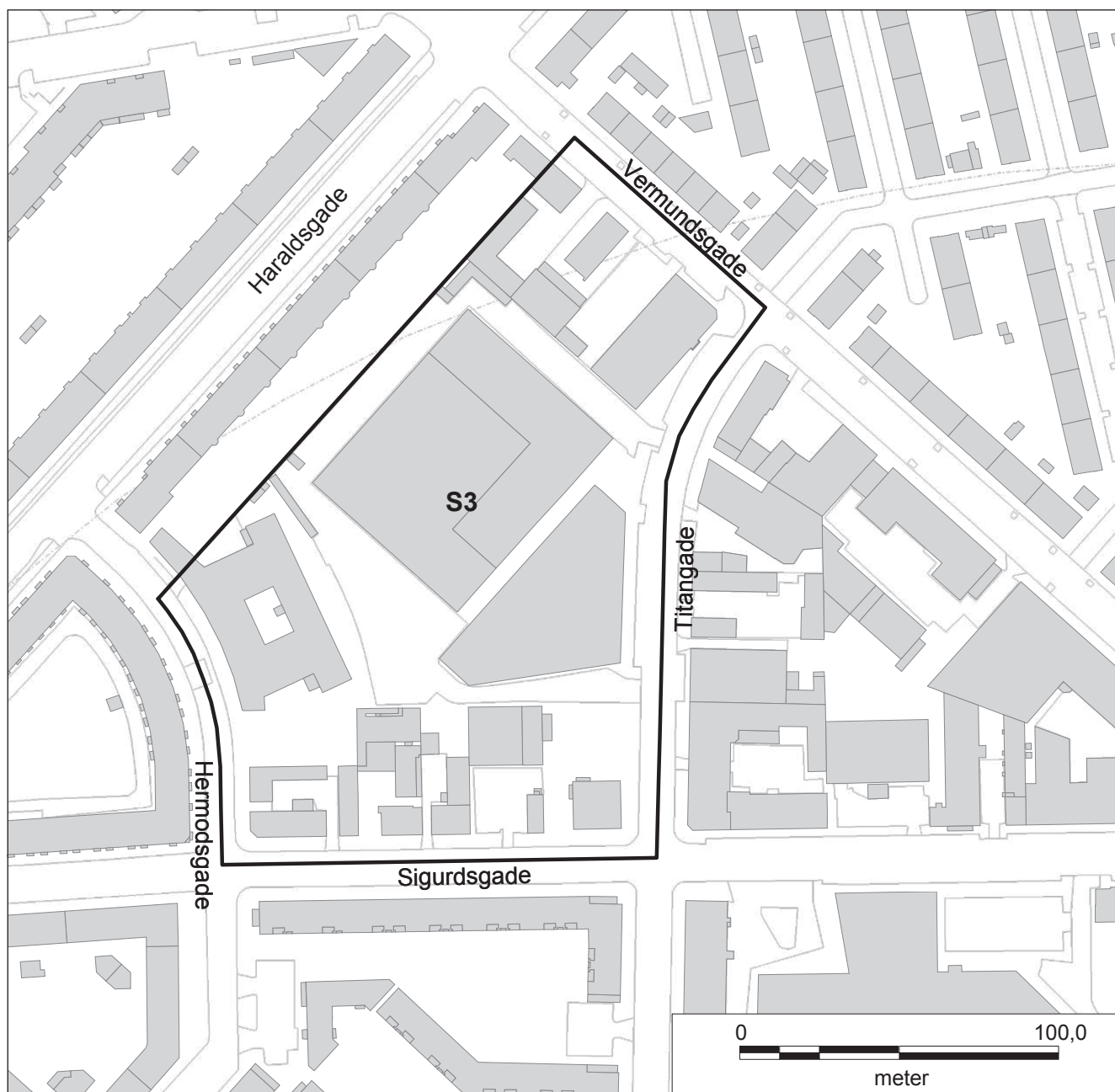
- — — Lokalplantillæggets område
- Matrikelskel
- Eksisterende træer

Tegning nr. 2 - Byggefelt og ubebyggede arealer



- — Lokalplantillæggets område
- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- Tilbygning forudsættes nedrevet
- Vestvendt facade mod Sigurdsgade med høj grad af åbenhed og transparens
- 5m — Afstandskrav på mindst 5 m til områdefægrænsningen
- Bevaringsværdigt træ
- Grønt opholdsareal
- P — Parkering

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres S2-området (Rammeid 765) afgrænset af Sigurdsgade, Titangade, Vermundsgade og Hermodsgade til et S3-område, som vist på kortet.

Godkendt af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxxxx 2013
Center for Byudvikling xxx xxxx 2013

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

Lokalplan

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

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

Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan "Titangade" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den til den.....

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene.

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

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx

