

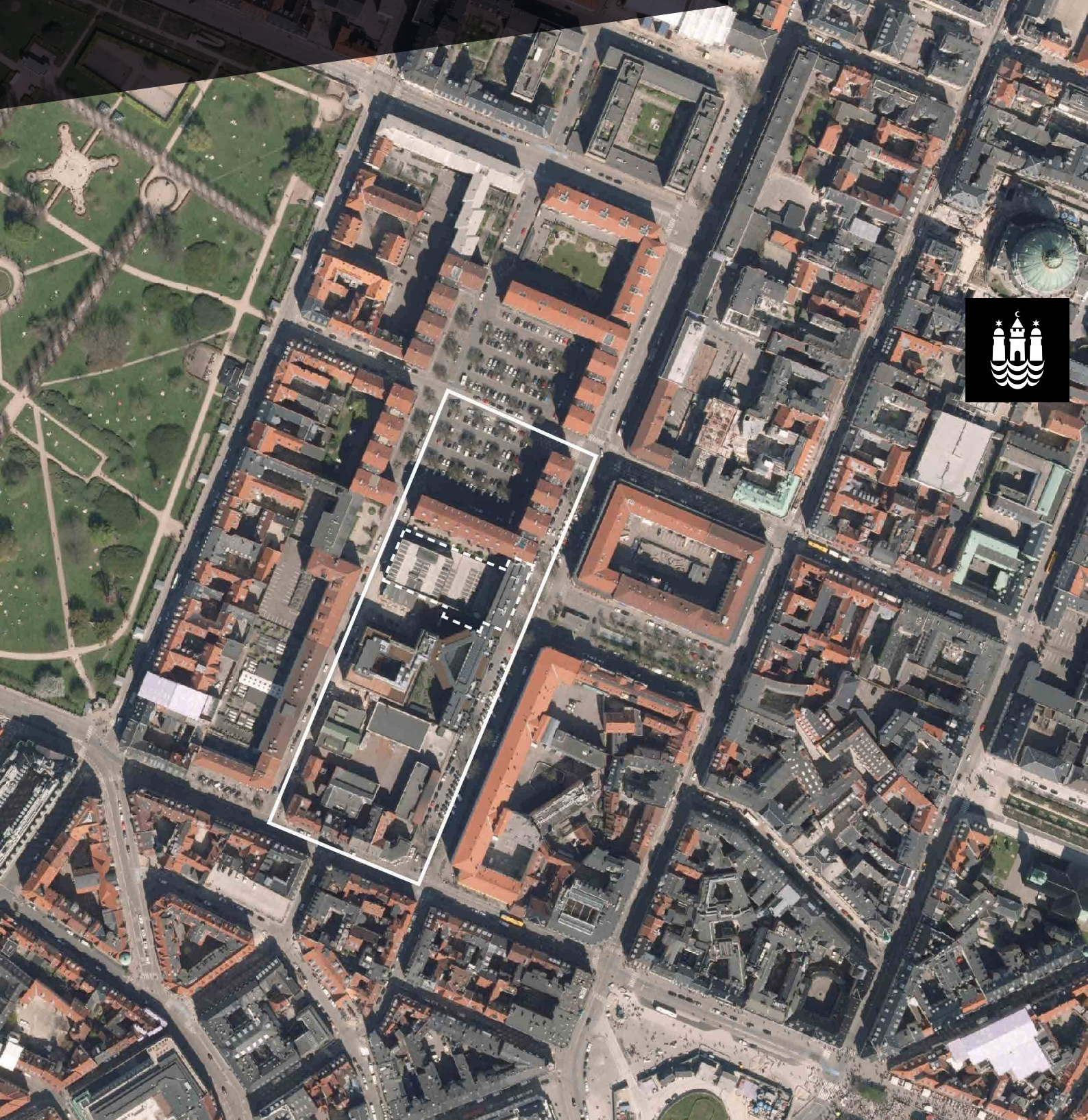
# ELVÆRKSGRUNDEN

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375

Teknik- og Miljøudvalget har den XX.XXX 2017 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2017**





# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden ..... 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker .....	5
Lokalplantillæggets indhold .....	6
Miljøforhold .....	7
Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen .....	8
Skyggediagrammer .....	9

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 10

Overordnet planlægning .....	10
Kommuneplan 2015 .....	10
Lokalplaner i kvarteret.....	10
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	11
Regnvand .....	11
Varmeplanlægning.....	11

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

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

## Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden ..... 14

§ 1. Formål.....	14
§ 2. Område .....	14
§ 3. Anvendelse.....	14
§ 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering .....	14
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 7. Friarealer.....	16
§ 8. Støj og anden forurening .....	17
§ 9. Regnvand.....	17
§ 10. Matrikulære forhold .....	17
§ 11. Retsvirkninger .....	17
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	17
Kommentarer af generel karakter .....	17
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	19
Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	20
Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan.....	21
Tegning nr. 4 - Facade og snit med højder og beplantning .....	22

## Hvad er en lokalplan ..... 23

Lokalplan.....	23
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	23
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	23

## Mindretalsudtalelser ..... 23

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden



Luftfoto af lokalplanområdet og kvarteret. Lokalplantillægsområdet er markeret med hvid linje. JW Luftfoto oktober 2016.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Tillæg nr. 2 til lokalplan 375 "Elværksgrunden" er udarbejdet på foranledning af Arp-Hansen Hotel Group. Formålet med tillægget er at muliggøre opførelse af nybyggeri til serviceerhverv - hotelformål. Det eksisterende parkeringshus fortsætter, men med færre p-pladser, idet der alene vil være p-pladser i kælder og på dæk.

Der er ved udarbejdelse af lokalplantillægget lagt vægt på at tilpasse byggeriet til omgivelserne arkitektonisk, bæredygtighed samt at tilføre området mere grønt. Byggeriet skal være byrumsskabende og medvirke til at aktivere den mindre plads syd for planområdet. Stien mellem Borgergade og Adelgade aktiveres ved at tilføre mere begrønning og siddemuligheder.

Det er et væsentligt element i realiseringen af projektet, at bæredygtighed indarbejdes fx lokal afledning af regnvand, beplantning og begrønning af tage. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Området omfatter Borgergade 13 / Adelgade 16, del af matr. nr. 667 samt del af matr. nr. 714 Sankt Annæ Vester Kvarter. Området afgrænses mod vest af Adelgade, mod nord af skel mod matr. nr. 650, Dronningegården, mod øst af Borgergade og mod syd af stien mellem Adelgade og Borgergade og matr. nr. 714.

Planområdet er på 2.743 m<sup>2</sup>, og der opføres 5.415 m<sup>2</sup> nybyggeri. Det eksisterende forhus mod Borgergade er på 5.069 m<sup>2</sup>.

Lokalplanområdet ligger mellem Kongens Have, med Rosenborg Slot, og Nyboder, Frederiksstaden og middelalderbyen, hvor Gothersgade udgør middelalderbyens nordlige afgrænsning, idet dens forløb følger de tidligere voldanlæg.

Området præges af bebyggelse opført efter en saneringsplan, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen i 1942. De omkringliggende boliger, og erhvervsejendomme, er





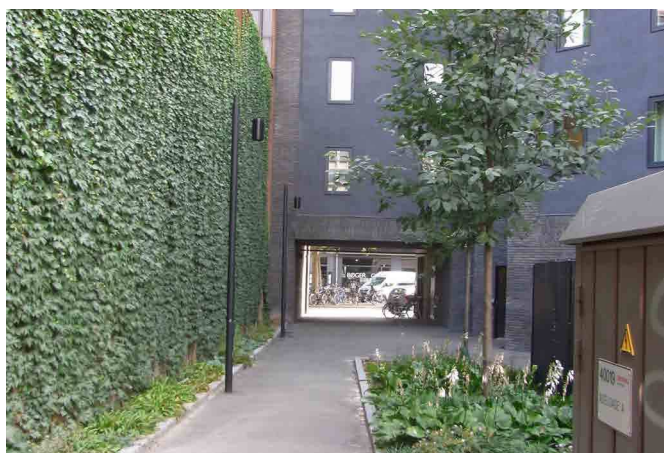
*Borgergade med det nyopførte hotel i forgrunden*



*Dronningegården med det store grønne parkeringsareal*



*Kig ned af Adelgade mod nord*



*Passagen set fra Adelgade mod Borgergade*



*Adelgade med den nye plads ved Turbinehuset*

kendetegnet ved store ubrudte facader med lav interaktion med det offentlige rum. Områdets nyere bebyggelse er opført i 6-8 etager med en højde på op til ca. 24 m, og de enkelte bygninger er overvejende opført som store enheder.

Der er bevaret få af de oprindelige huse i området, idet omfattende saneringer i 1940'erne fjernede stort set alle områdets beboelsesbygninger. Området havde på det tidspunkt udviklet sig til et af de værste slumområder i København. Saneringsplanen blev vedtaget i 1942, men først omkring 1960 var området genopbygget med modernistiske byggerier af meget forskellig kvalitet.

Området domineres af Dronningegården, der med sine store volumener og karakteristiske arkitektur markerer sig i gaden og i byrummet. Bebyggelsen, der er fra 1958, er tegnet af Kay Fisker, C. F. Møller, Svend Eske Kristensen og består af røde gavlhuse i 8 etager med mønstermurede mellemhuse. Bebyggelsen ligger omkring et karakterfuldt, grønt byrum på den østlige side af Adelgade, og er defineret af tydelige hjørner og høje homogene bygningskroppe.

På den sydlige østlige side af Adelgade er der tre klassicistiske byhuse fra 1850'erne, herefter følger Københavns første elektricitetsværk fra 1904 med sin historicistiske hovedbygning mod Adelgade. Bygningerne er opført med facader i røde tegl.

Efter elværkets bygninger følger den nybyggede kontorbygning, Turbinehuset, med restaurant og dagligvarebutik i stueetagen. Herefter kommer den aktuelle ejendom med parkeringshus og endelig Dronningegården. Der er to stier fra Adelgade til Borgergade - en langs parkeringshuset og en ny langs Turbinehuset og hotellet i Borgergade. Syd for lokalplanområdet er en lille plads, som er etableret over et nedgravet køleanlæg til brug for fjernvarmeforsyningen.

## Byggeønsker

Parkeringshuset består af parkeringskælder i to etager og parkeringsdæk. Den underjordiske del af parkeringshuset bevares, og den del, der vender mod Adelgade, rives ned. Bygherre ønsker at bygge hotel på grunden med café mod Adelgade. Hotellet etableres langs stien mellem Adelgade og Borbergade og ud mod Adelgade. Byggeriet vil være byrumsskabende, idet det afgrænser stien, der mod Adelgade flyder sammen med den lille plads. Der bygges i flugt med de eksisterende facader i Adelgade og vejens forløb. Bygningen mod Adelgade er ca. 13 m dyb, og højden er ca. 20 m.

Mellembygningen har en smal bygningskrop, der er ca. 13 m dyb, og med en højde på ca. 24 m, hvilket er i overensstemmelse med det, der i øvrigt kendes i København. Adgang til parkeringshuset bevares med tilkørsel fra Adelgade og Borbergade. Adgang til det nye byggeri vil

ske via hotellet i Borbergade 9 – 11. Varelevering til hotel og café vil ligeledes ske via hotellet i Borbergade 9 – 11.

Parkering til biler vil ske i parkeringshuset og på eksisterende p-dæk, og der anlægges cykelparkering i overensstemmelse med normen i kommuneplanen.

Bygherre ønsker at etablere hotel med café ud fra bæredygtige principper og med indpasning af så meget bynatur som muligt.

Bygherre ønsker, at der ved stien plantes træer, og at belægningen udføres i tegl startende med mørke tegl mod Borbergade og gradvist overgår til røde tegl mod Adelgade. Det bemærkes, at stien er beliggende på matr.nr. 626b og 626d og 714, og bearbejdning af stien kræver ejernes accept. Bearbejdning af stien ligger uden for tillægget.



Foto af de eksisterende forhold set fra Adelgade mod syd.  
Foto: Kim Utzon Arkitekter.



Foto af de eksisterende forhold set fra Adelgade mod nord.  
Foto: Kim Utzon Arkitekter.

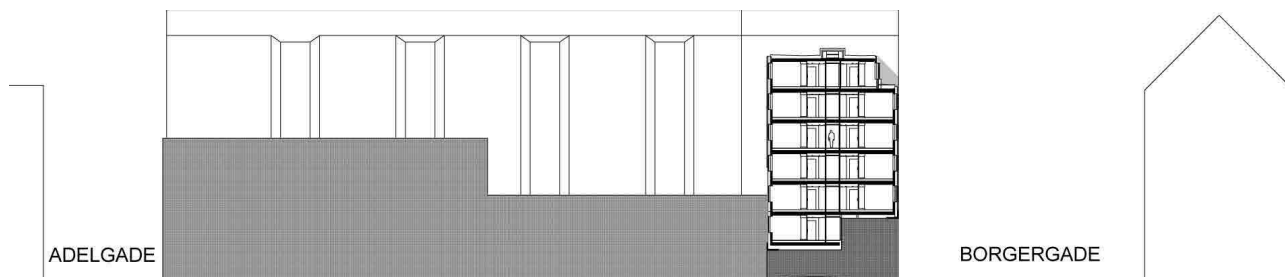


3D-illustration af de fremtidige forholdet set fra Adelgade mod syd. Illustration: Kim Utzon Arkitekter.

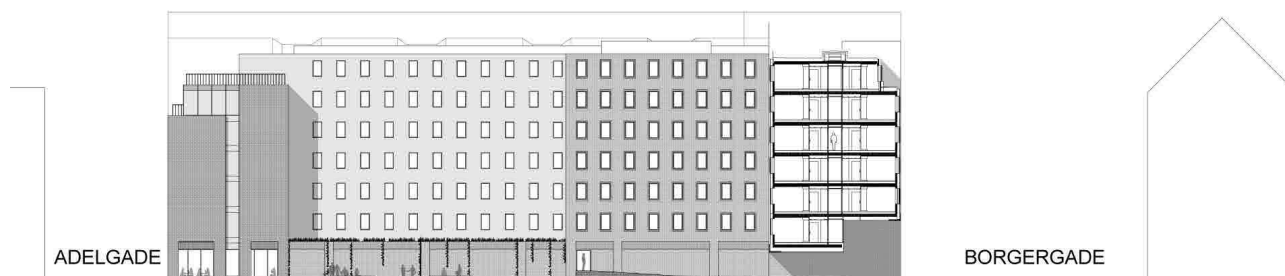


3D-illustration af de fremtidige forholdet set fra Adelgade mod nord. Illustration: Kim Utzon Arkitekter.

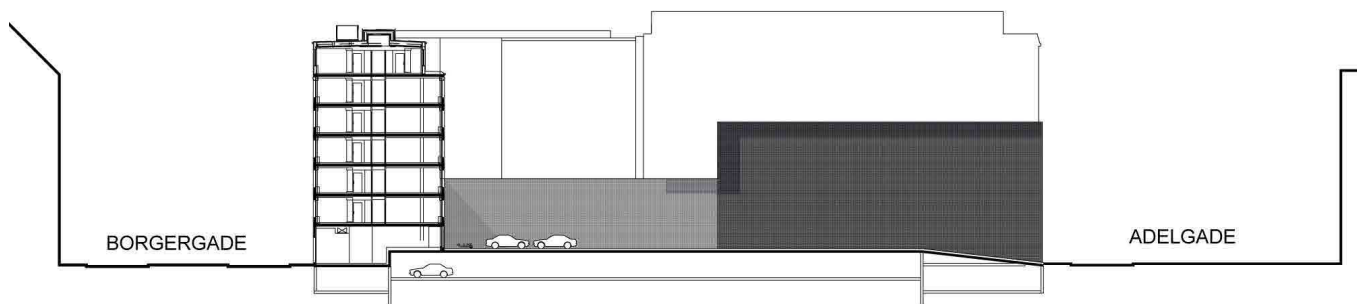




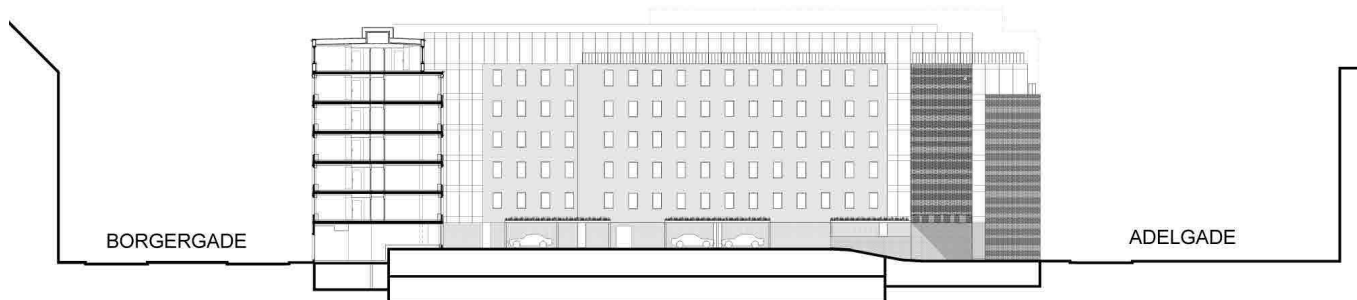
Facade af eksisterende forhold set fra syd. Illustration: Kim Utzon Arkitekter.



Facade af fremtidige forhold set fra syd. Illustration: Kim Utzon Arkitekter.



Facade af eksisterende forhold set fra nord. Illustration: Kim Utzon Arkitekter.



Facade af fremtidige forhold set fra nord. Illustration: Kim Utzon Arkitekter.

## Lokalplantillæggets indhold

### Anvendelse

Lokalplantillægget giver mulighed for at opføre nybyggeri til hotelvirksomhed med café i stueetagen mod Adelgade. Der indrettes ca. 281 hotelværelser. Det eksisterende parkeringshus opretholdes, men med færre pladser.

### Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Byggeriet indpasses i området, og er en udbygning af det eksisterende hotel i Borberggade.

Byggeriet forventes ikke at bidrage med trafikstøj til området i målbar grad, da der allerede i dag er en del trafik i Adelgade. Den trafikstøj, der kommer, vil primært være i form af personbilskørsel, og da der er færre parkeringspladser kan der forventes en mindre nedgang i antallet af biler i Borberggade og Adelgade. Det vurderes, at der ikke er problemer i støjmæssig henseende.

Stien syd for planområdet bevares og gøres mere inviterende ved at tilføje siddepladser og begrønning. Passagen kan bruges af både gående og cyklister.



Facade af eksisterende forhold set fra Adelgade. Illustration: Kim Utzon Arkitekter.



Facade af fremtidige forhold set fra Adelgade. Illustration: Kim Utzon Arkitekter.

Byggeriet etableres ca. 400 m fra Kongens Nytorv med metrostation og en lang række buslinjer.

### Parkering

I forbindelse med projektet nedlægges 124 p-pladser af de nuværende 290 p-pladser i p-huset. Parkeringskravet til det nye byggeri er 36 p-pladser. Der bevares 82 tinglyste p-pladser. Parkeringshuset fortsætter for den del, der ikke nedrives.

Der anlægges cykelparkering svarende til 4 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> og 2 p-pladser til pladskrævende cykler pr. 1000 m<sup>2</sup>. Mindst 25% af cykelp-pladserne overdækkes.

Parkering til biler og cykler er i overensstemmelse med normen i Kommuneplan 2015.

### Bebyggelsens placering og udformning

Hotellet placeres mod Adelgade og langs stien mod syd. Nybyggeri tilpasses arkitektonisk, til såvel det ældre som det nyere byggeri og der skal være fokus på lys og luft. Ved valg af farver og materialer skal det sikres, at byggeriet er mørkere og tungere udadtil og lysere og lettere indadtil.

Facader udadtil opføres i rødlige tegl, der giver bygningen tyngde. Indadtil vælges et lettere og lysere udtryk i tegl eller puds.

Det skal indarbejdes i byggeriet, at flader og rum, der er egnet til det, begrønnes, således at ejendommen lever op til ønskerne om mere bynatur.

Byggeriet skal være byrumsskabende og være med til at indramme den mindre plads. Hotellets café er placeret ud mod stien og pladsen og bidrager til livet på pladsen.

Caféen mod Adelgade gør, at den lukkede facade i parkeringshuset erstattes af en åben og udadvendt facade, der bidrager til byens liv.

### Bæredygtighed

Det er et væsentligt element i realiseringen af projektet, at bæredygtighed indarbejdes fx lokal afledning af regnvand, begrønning generelt og begrønning af tage. For at håndtere "Lokal Afledning af Regnvand" vil byggeriet blive etableret med grønt tag, på nær på de flader der indrettes med tagterrasser, og regnvand vil blive opsamlet og anvendt til vanding. Indarbejdning af grønne strukturer og beplantning vil betyde en forbedring af mikroklimaet for bebyggelsen. Der tilstræbes en god og sund vækst for den nye beplantning.

### Miljøforhold

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

Lokalplantillægget 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 2011).

Det skyldes, at lokalplantillægget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Planen giver mulighed for opførelse af bebyggelse, der ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

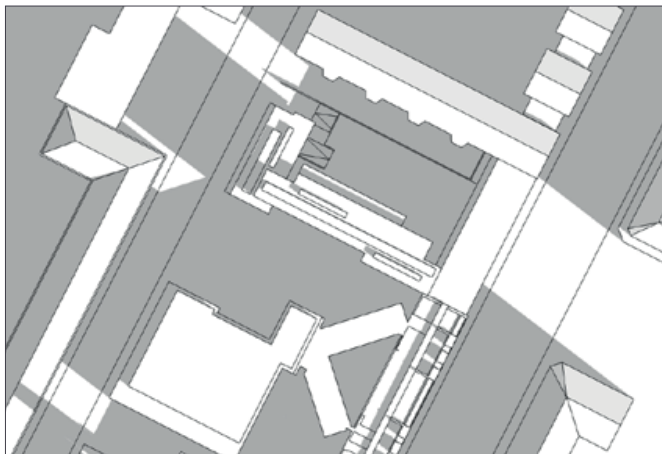
Det er i denne afgørelse lagt til grund, at der er tale om opførelse af et byggeri i et udbygget bymæssigt område, og at bebyggelsen anvendelsesmæssigt og omfangsmæssigt ikke adskiller sig fra, hvad der i øvrigt er i området.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

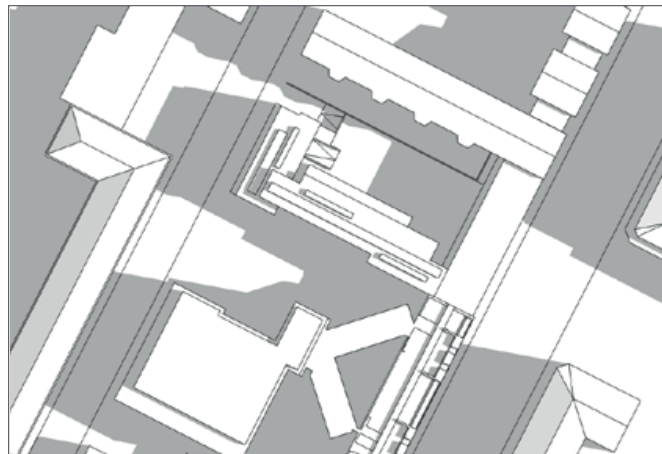
## Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

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.

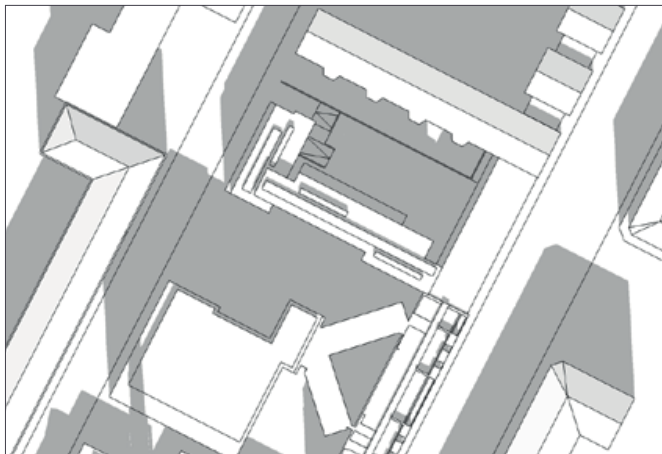




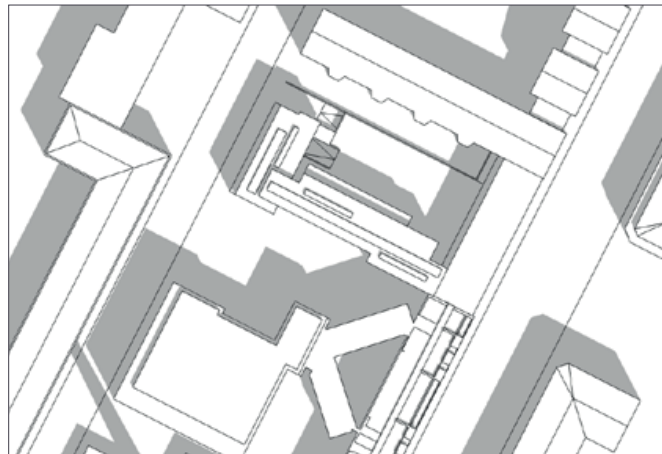
21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



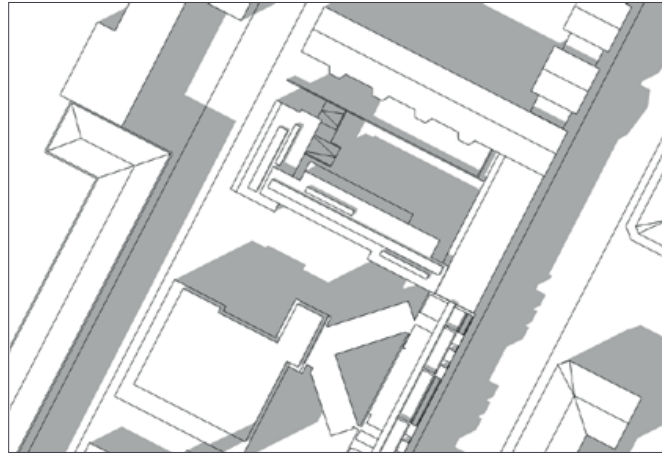
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Diagrammerne viser, at nybyggeriets gårdrum vil ligge i skygge. Bebyggelsen langs Adelgade vil kun kortvarigt få direkte sollys, mens sydfacade og østfacade på den øvrige del af bebyggelsen vil få direkte sollys i løbet af formiddagen og eftermiddagen. Det nye byggeri kaster alene skygge på egen grund, når solen står i syd. Skyggeforholdene svarer til, hvad man må forvente i den indre by. Pladsen medvirker til, at bebyggelsen tilføres lys og luft, idet dele af pladsen får sollys i løbet af dagen en stor del af året.



21. juni kl. 19.00

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375.

## Kommuneplan 2015

I Kommuneplan 2015 er planområdet fastlagt til serviceerhverv med mulighed for op til 50% boliger. Indre By og Christianshavn er friholdt for standardiserede rammebestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde og friarealprocent.



	Det aktuelle lokalplanområde		O1 Områder til fritidsområder m.v.
	B, B1 Områder til boliger (1-2 etager)		C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
	S, S1-3 Områder til serviceerhverv		* Områder med særlige bestemmelser
	T, T1-4 Områder til tekniske anlæg		

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Planforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

### Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Af bydelsplanen for Indre By fremgår, at Indre By skal fremstå indbydende og interessant for de mange besøgende i bydelen. Det skal være let for turister at færdes i bydelen. Ved at gøre Indre By mere attraktiv for turister kan man forbedre byens image i udlandet og forøge kundegrundlaget for Indre Bys erhvervsdrivende, særligt inden for detailhandel og hotel- og restaurationsbranchen.

## Lokalplaner i kvarteret

I området er der følgende lokalplaner:

### Lokalplan nr. 375 Elværksgrunden

Lokalplanen skal bl.a. sikre, at området så vidt muligt bidrager til et alsidigt og levende bymiljø samt sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse. Herudover at der er mulighed for at bevare og nyopføre tidssvarende anlæg til el- og fjernvarmedistribution.

### Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden

Tillægget fastlægger området til serviceerhverv og sikrer, at stueetagen mod Adalgade overvejende anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Stier sikres, og de ubebyggede arealer skal ved indretning gives funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for ophold og rekreation.

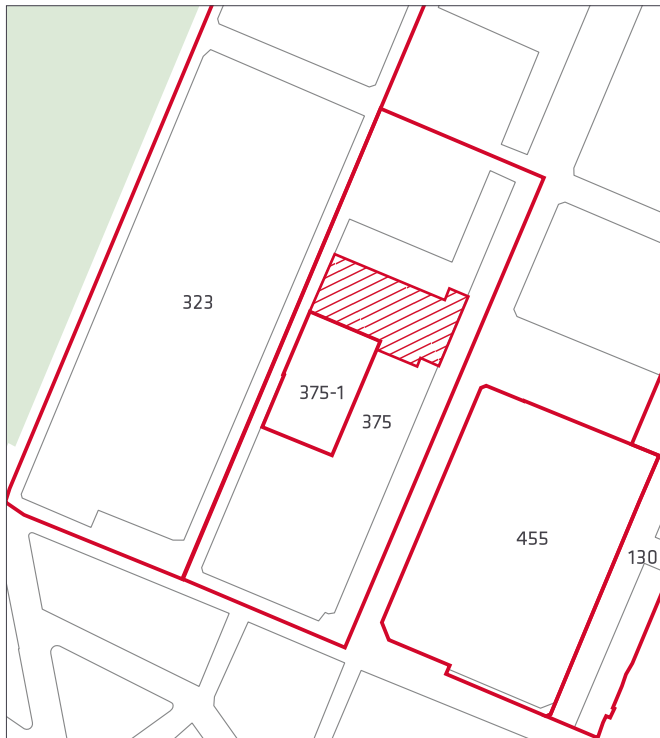
### Lokalplan nr. 323 Kronprinsessegade

Lokalplanen skal bl.a. muliggøre udvidelse af museet 'Davids Samling' samt sikrer bevaringsværdige bygninger.

### Lokalplan nr. 455 Landgreven

Lokalplanen har til formål at sikre, at ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, og at bæredygtige tiltag indføres i karreen som helhed.





Det aktuelle lokalplanområde
  Gældende lokalplaner

#### Lokalplaner i kvarteret

#### Lokalplan nr. 130 Store Kongensgade

Lokalplanen er en strøggadelokalplan, hvis formål bl.a. er at sikre, at Store Kongens Gade bevares som en citypræget butiksgade. Dette gøres ved at fastlægge den nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv. Endvidere skal bevaringsinteresser sikres. Dette gøres ved, at ændringer af gadefacader skal ske under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

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

#### Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i ”Miljø i byggeri og anlæg 2016”. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklime, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

”Miljø i byggeri og anlæg 2016” kan findes på hjemmesiden: [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 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.

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).

#### Varmeplanlægning

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

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

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

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 det muligt at etablere fjernvarme.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, trø til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

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.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

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 Miljøforvaltningen, 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 miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, 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 Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

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

# Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for del af matr. nr. 667 og del af matr. nr. 714, Sankt Annæ, Vester Kvarter, København.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden" skal bl.a. sikre, at området så vidt muligt bidrager til et alsidigt og levende bymiljø samt sikre områdets bevaringsværdige bebyggelse. Herudover at der er mulighed for at bevare og nyopføre tidssvarende anlæg til el- og fjernvarmedistribution.

Tillæg nr. 1. til lokalplan 375 "Elværksgrunden" fastlægger området til serviceerhverv og sikrer, at stueetagen mod Adelgade overvejende anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv. Stier sikres, og de ubebyggede arealer skal ved indretning gives funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for ophold og rekreation.

Tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for etablering af hotel og café og sikrer, at der fortsat er mulighed for at drive parkeringshus. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- At der i sammenhæng med øvrige bebyggelser i kvarteret kan etableres hotel, café og drives parkeringshus.
- Adgang til parkeringshuset sker fra Adelgade og Borgergade.
- At bebyggelsesplanen sikrer et byggeri, der i forhold til placering og stedets egenart, giver gode forhold for kommende brugere og beboere i kvarteret.
- Udformningen af byggeriet skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret i samspil med kvarterets bevaringsværdige og nyere bebyggelser, og indgå i den sammenhængende facaderække.
- Byggeriet skal udføres i røde mursten mod omgivelserne og i en lys farve indadtil.
- Friarealer er væsentlige for kvaliteten af en bebyggelse og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Området udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter en del af ejendommen matr. nr. 667 samt en del af matr. nr. 714, Sankt Annæ Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter 17. november 2016 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

### Stk. 2. Særligt om stueetagen

Stueetagen mod Adelgade skal være aktiv, og anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom restauranter, caféer og lignende, som vist med blå linje på tegning nr. 2.

Stueetagen må endvidere anvendes til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskon-torer, klinikker.

## § 4. Vej-, sti-, og adgangsforhold samt parkering

### Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

De eksisterende vejlinjer opretholdes.

### Stk. 2. Sti

Der etableres siddemuligheder mod stien langs bygningen jf. tegning nr. 4.

### Stk. 3. Adgangsforhold

Adgang til parkeringskælder sker fra Borgergade og Adelgade. Adgang til parkeringsdæk sker fra Adelgade. Handicapparkeringsplads etableres på parkeringsdæk, og der skal etableres nedgang fra parkeringsdæk til stien.

### Stk. 4. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering skal placeres på dæk og/eller i parkeringskælder. Der skal etableres mindst 1 handicapbusparkeringsplads på parkeringsdæk.

### Stk. 5. Cykelparkering

Der skal etableres følgende pladser til cykelparkering. Kravet gælder for opført antal bruttoetagemeter.



Erhverv: 4 pr. 100 m<sup>2</sup> og mindst 25 % heraf skal overdækkes.

Pladskrævende cykler: 2 pr. 1.000 m<sup>2</sup>, overdækning som angivet ovenfor.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Placeringen er vist på tegning nr. 2.

## 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 382 for ejendommen.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, kan etableres udover bebyggelsesprocenten, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

### Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 viste bebyggelsesplan.

Angivne hushøjder er inklusive eventuel teknik og andre opbygninger på taget. Bygningshøjder er vist på tegning nr. 4.

### Stk. 3. Bygningshøjde og etageantal

Stueetagen mod Adelgade skal have en højde på mindst 4 m.

Den øverste etage mod Adelgade skal udføres som penthouseetage og skal tilbagerykkes mindst 1,7 m fra facade.

### Stk. 4. Kote- og terrænforhold

Højde for byggeri måles fra kote 4,41.

### Stk. 5. Husdybde

Husdybden må ikke overstige de på tegning nr. 3 angivne husdybder.

### Stk. 6. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 2, stk. 3 og stk. 5.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

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

## Stk. 2. Ny bebyggelse

### Facader

Facader i stueetager fastlagt til café skal udformes som aktive facader. Det vil sige, at de er udformet, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum.

For facadeforløb vist med blå på tegning nr. 2 skal mindst 80 % af facadelængden være transparent. De åbne partier skal være mindst 3 m høje.

Facaderne mod omgivelserne skal udføres i røde tegl tilpasset omgivelserne, og øvrige facader skal udføres i en lys grå farve. Dog skal tilbageliggende facade mod stien udføres i en lys grå farve. Facaderne udføres som vist på tegning nr. 4.

Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer så som glas, træ eller metal, dog ikke zink og kobber.

Gavle skal have samme karakter som facaderne og gavlen på bygningen mod Adelgade, modsat caféen, udføres med perforering i murværket. Den del af parkeringshuset der vender ud mod stien, udføres ligeledes med perforering i murværket.

### Vinduer, døre og indgangspartier

Overordnet princip:

Vinduer og døre skal være tilpasset funktionen som hotel og café. Materialerne skal være træ eller metal, dog ikke zink og kobber. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

Mindst 80 % af stueetagens facade mod Adelgade skal være med transparente partier i klart glas. Transparente partier må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

Indgangspartier skal markeres med overdækninger, belysning eller anden markering.

### Tage

Overordnet princip:

Tage skal være flade og tagflader, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Tagflader skal udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

## Kommentar

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

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtage eller anden konstruktion over tagfladen.

### Tagterrasser

Der indrettes tagterrasser, som vist på tegning nr. 2. Terrasseværn skal være transparente og monteres indvendigt på facademuren.

### Stk. 3. Eksisterende bebyggelse

Bygningens materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal fastholdes.

## Kommentar

§ 6, stk. 5 a), b) og e) i lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden" opretholdes for den eksisterende bygning mod Borgergade.

### Facader

Karakteristiske, lodrette og vandrette inddelinger af facaden skal bevares. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for den pågældende bygningsarkitektur og byggeskik.

Facadeoverflader opretholdes som oprindelig.

### Vinduer, døre og indgangspartier

Nye vinduer, yerdøre m.v. skal udføres som oprindeligt, hvad angår proportioner, materiale, farve og detaljering. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

### Tage

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade tagterrasser mod gårdsiden, der tager hensyn til bebyggelsens tagudformning. Terrasseværn må ikke være synlige fra gadesiden.

### Stk. 4. Placering og udformning af bæredygtige elementer

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

### Stk. 5. 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 gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx 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. 6. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen. 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. 7. 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 bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

## § 7. Friarealer

### Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

*Overordnet princip:*

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for hotellets og caféens brugere. Friarealet skal udgøre 10 % af bruttoetagearealet. Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan udgøre friarealet, hvis de indrettes til ophold.

Friarealer skal indrettes som vist på tegning nr. 2

## Kommentar

Friarealet er eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

### Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

### Stk. 3. Belysning

Portåbninger, passager og parkeringsdæk 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. 4. Beplantning

Beplantningen skal udføres som vist på tegning nr. 4. Der skal etableres et plantebed med blomstrende buske ud for hotelvinduerne mod syd. Parkeringspladser på dæk overdækkes og tagene skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos, urter eller lignende. Tagterrasser skal begrønnes.

### Stk. 5. Udformning af stien

Der skal etableres siddemuligheder langs bygningen mod stien syd for ejendommen jf. tegning nr. 4.

## Stk. 6. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.  
For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med 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.

## § 8. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Der henvises endvidere til § 5.

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

Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38.

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr.1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises endvidere til § 5.

## Kommentar

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

### Stk. 3. Betingelse for 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

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til kloak således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

### 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.

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. Matrikulære forhold

Området må ikke udstykkes yderligere.

## § 11. Retsvirkninger

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

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

## § 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For hvad angår matr. nr. 667, Sankt Annæ Vester Kvarter, København, ophæves lokalplan nr. 375 "Elværksgrunden", bekendtgjort den 21. april 2004, på nær § 6, stk. 5, a), b) og e). Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 375 Elværksgrunden ophæves, på nær § 4, stk. 1, a) og b).

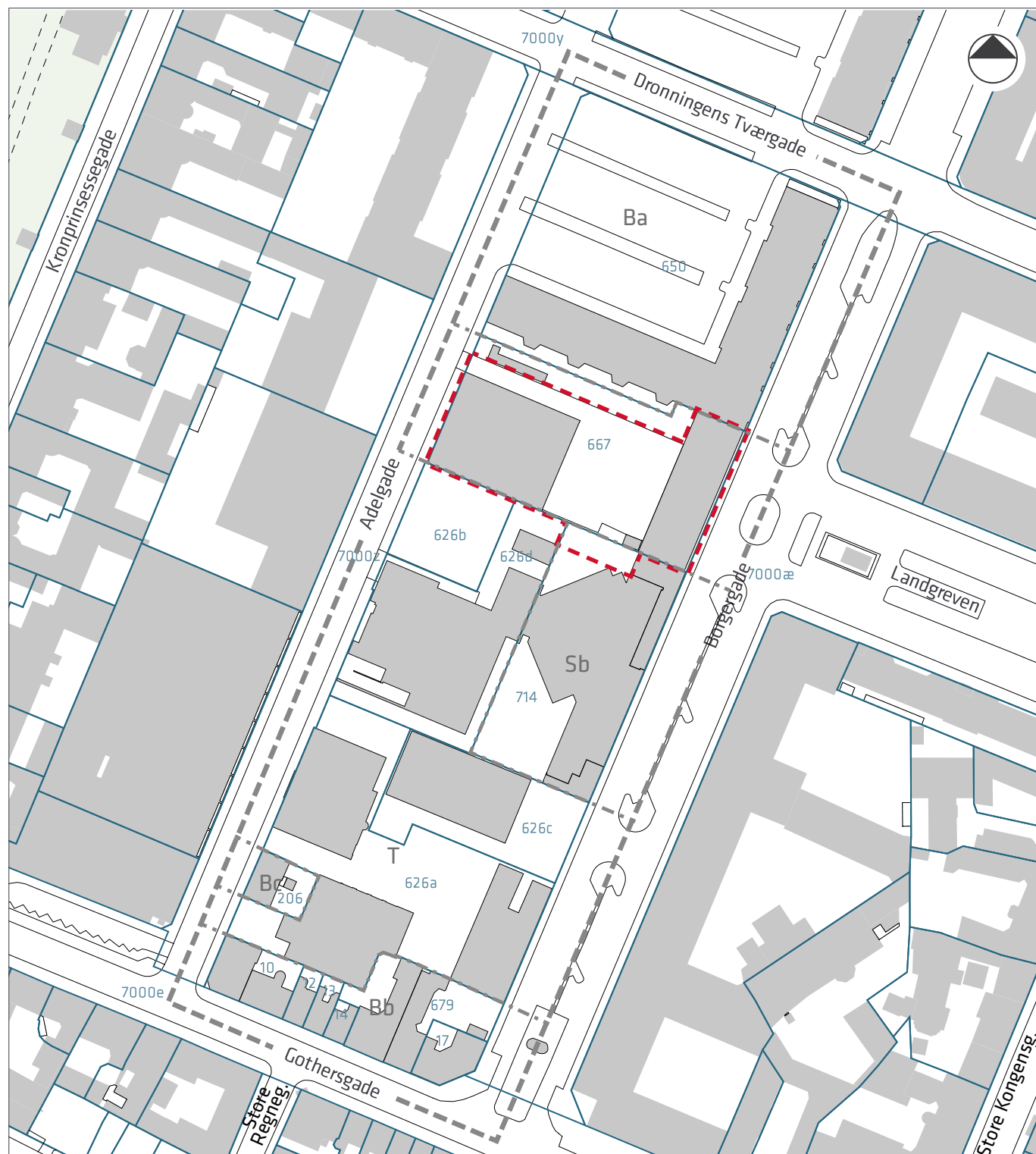
## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.



- 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.

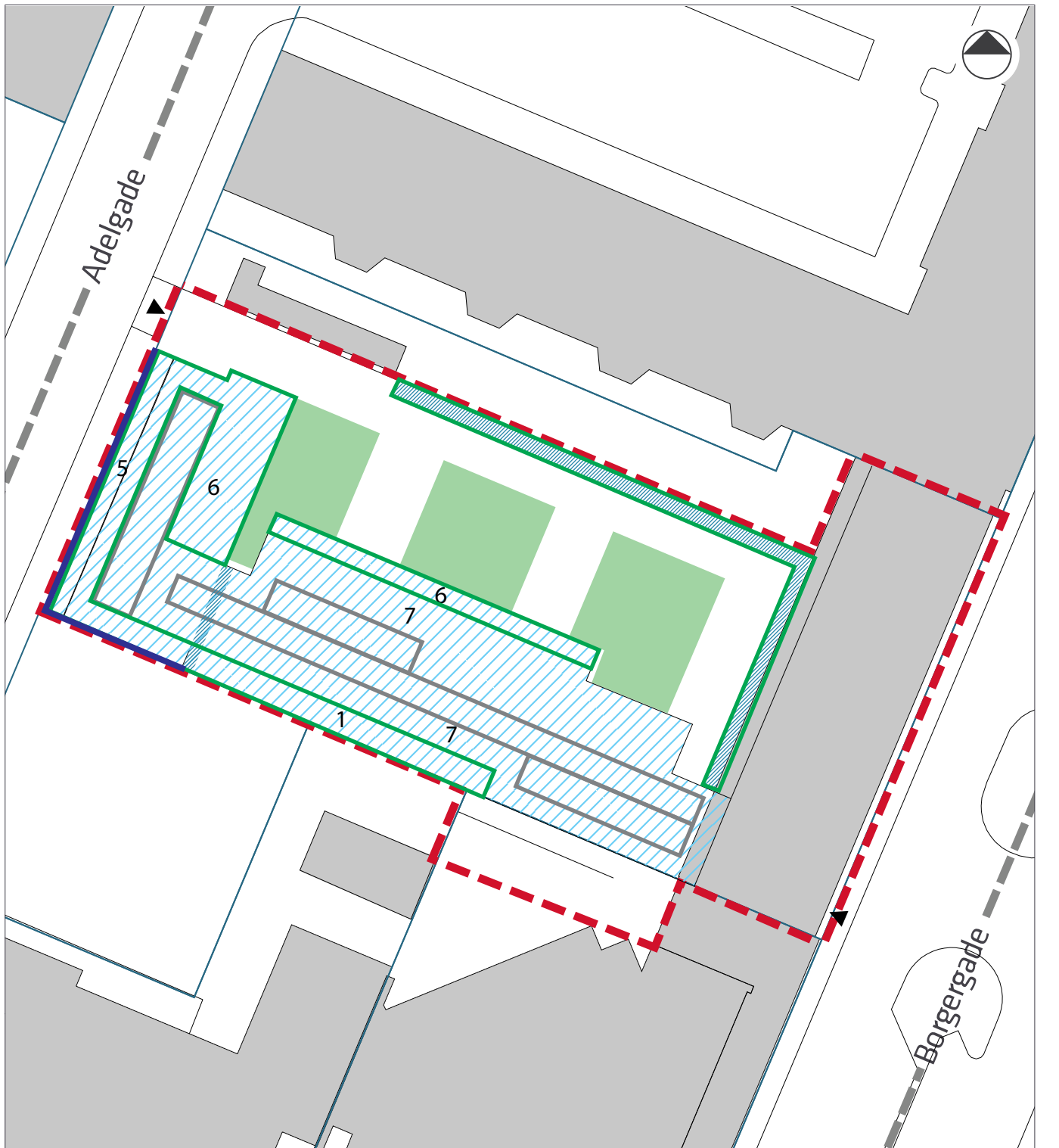
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel
- - - - Lokalplan nr. 375 Elværksgrunden
- - - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 375
- Ba - T Underområder i lokalplan nr. 375



## Tegning nr. 2 - Anvendelse



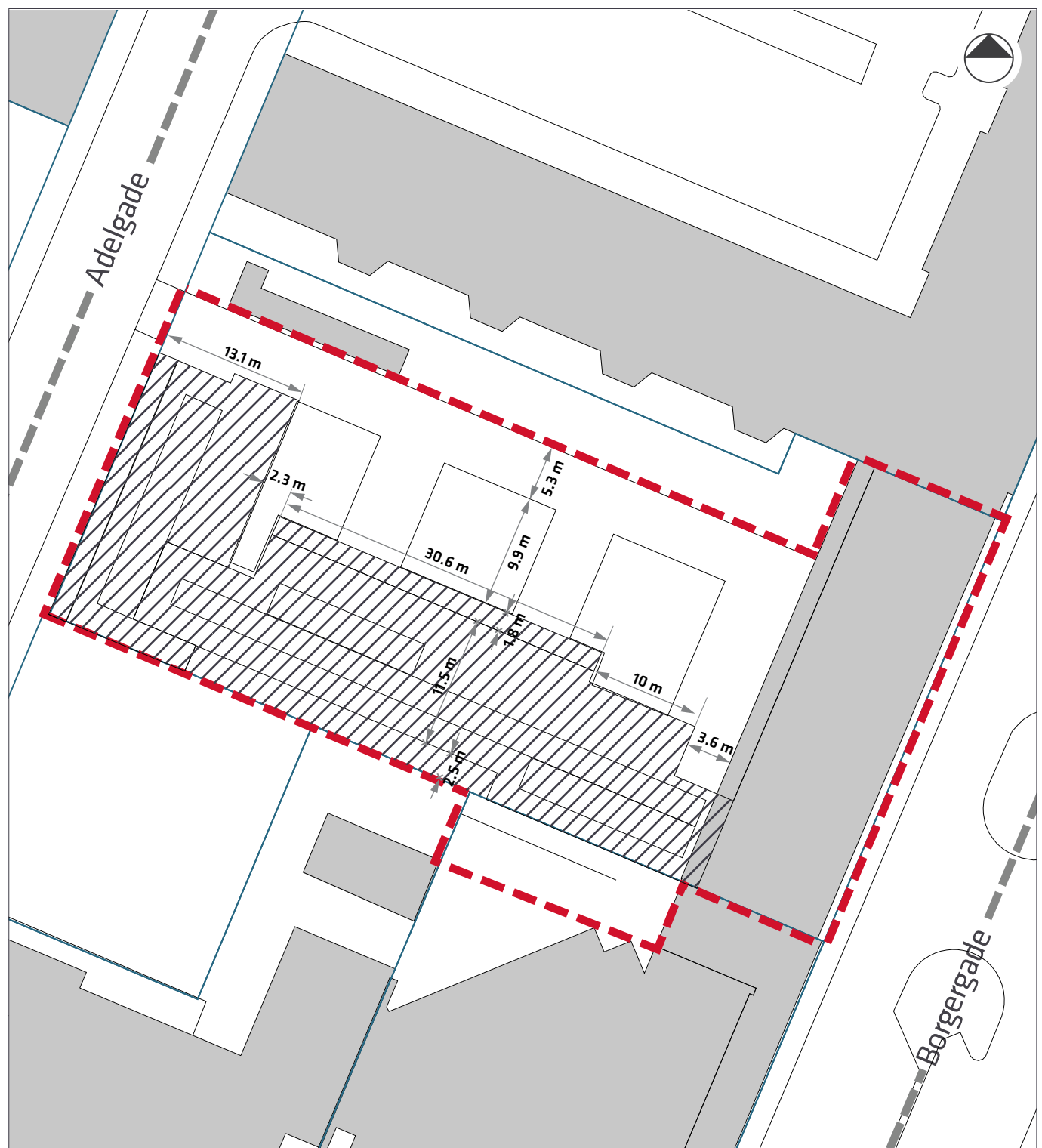
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Lokalplan nr. 375 Elværksgrunden
- Matrikelskel
- Serviceerhverv
- Aktiv stueetage med publikumsorienterede serviceerhverv
- Overdækket parkering
- 1 - 7 Etageantal



- Tagterrasser/friarealer
- Teknik
- Cykelparkering
- ▶ Adgang til p-dæk/p-kælder



## Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan



- — Lokalplantillæggets afgrænsning
- Lokalplan nr. 375 Elværksgrunden
- Matrikelskel
- ▨ Byggefelt
- ↔ x.x m

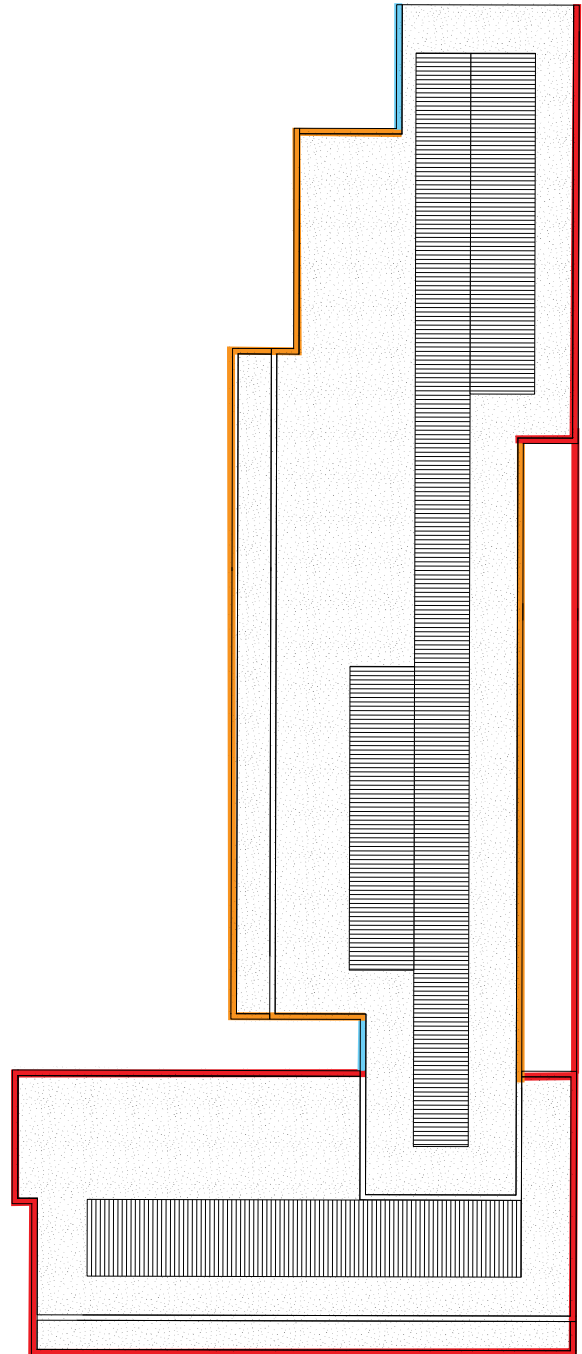


# Tegning nr. 4 - Facade og snit med højder og beplantning



Borgergade

- Rød tegl
- Lys grå farve
- Glas



Facadematerialer

Adelgade

## 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

Teknik- og Miljøudvalget har den xx. xxxxxxxx 2017 besluttet at offentliggøre forslag til til-læg nr. 2 til lokalplan Elværksgrunden.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 2017

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

## Borgermøde

Københavns Kommune (og XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 2017 kl. 19-21.  
Mødet afholdes (sted og adresse).

## 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 xx. xxxxxxxx 2017**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen