

# Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade"

## Bilag 3



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2008

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2008 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade". Området er en karré på Østerbro, der omkranses af Strandboulevarden, Præstøgade, Østbanegade og Holsteinsgade.

## Baggrund for lokalplantillægget

Formål .....	3
Baggrund.....	3
Kvarteret og lokalplanområdet .....	4
Skitseprojekt til et nyt kontorhus .....	5
Byarkitektonisk vurdering .....	6
Skyggediagrammer .....	8
Kommuneplanramme og eksisterende lokalplan for området mv.....	9
Forslag til lokalplantillæg.....	9
Miljørigtigt byggeri .....	9
Miljømæssige vurderinger .....	10
Jordforurening .....	10
Regnvand .....	10
Affald .....	10

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 105

§ 1. Formål .....	11
§ 2. Område .....	11
§ 3. Bebyggelsens omfang og placering .....	11
Lokalplantegning .....	12
§ 4. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 5. Ubebyggede arealer .....	13
§ 6. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 105 .....	13
Kommentarer af generel karakter.....	14

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005 .....	16
Lokalplanlægning .....	16
Bydelsatlas .....	16
Lov om miljøvurdering af planer og programmer .....	17
Varmeplanlægning.....	17
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	17

## Lokalplan nr. 105.....18

## Hvad er en lokalplan?.....22

## Mindretalsudtalelser.....23

## Praktiske oplysninger .....

Forsidefoto: Lokalplantillægsområdet med hullet i karreen mod Præstøgade set mod vest.



Luftfoto af området set mod syd (juli 2007).

### Formål

Dette forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade" vil sammen med den eksisterende lokalplan nr. 105 udgøre det plangrundlag, der kan videreudvikle karreen mod et færdigt og afrundet udtryk ved bl.a. at muliggøre en huludfyldning i form af et nyt kontorhus. Endvidere er det formålet at placere nye parkeringspladser i underjordisk anlæg.

### Baggrund

Karberghus A/S, der ejer ejendommen matr. nr. 4669 Udenbys Klædebo Kvarter, Holsteinsgade 63 og Præstøgade 20, ønsker at opføre et kontorhus på grunden mod Præstøgade. Ejendommen, der strækker sig på tværs af karreen mellem Holsteinsgade og Præstøgade, er i dag anlagt med et kontorhus mod Holsteinsgade og en parkeringsplads med adgang fra Præstøgade.

Det er tanken, at det nye kontorhus skal udlejes til IT- og Telestyrelsen, der allerede lejer det eksisterende kontorhus på ejendommen samt i øvrigt også anvender kontorhuset på ejendommen matr. nr. 4685 Udenbys Klædebo Kvarter, der afslutter karreen mod Østbanegade.

På denne baggrund har Ole Hagen arkitekter A/S udarbejdet et skitseprojekt til et kontorhus på ca. 1.730 m<sup>2</sup> på den aktuelle ejendom.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade", der fastlægger ejendommens anvendelse til erhvervsformål.

En realisering af det aktuelle projekt kræver, at Borgerrepræsentationen vedtager et lokalplantillæg for området.

### Kvarteret og lokalplanområdet

Området for lokalplantillægget, der er lig med området, som er omfattet af lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade", er beliggende i en karré på Østerbro og afgrænses som vist på tegningen af Strandboulevarden, Præstøgade, Østbanegade og Holsteinsgade.

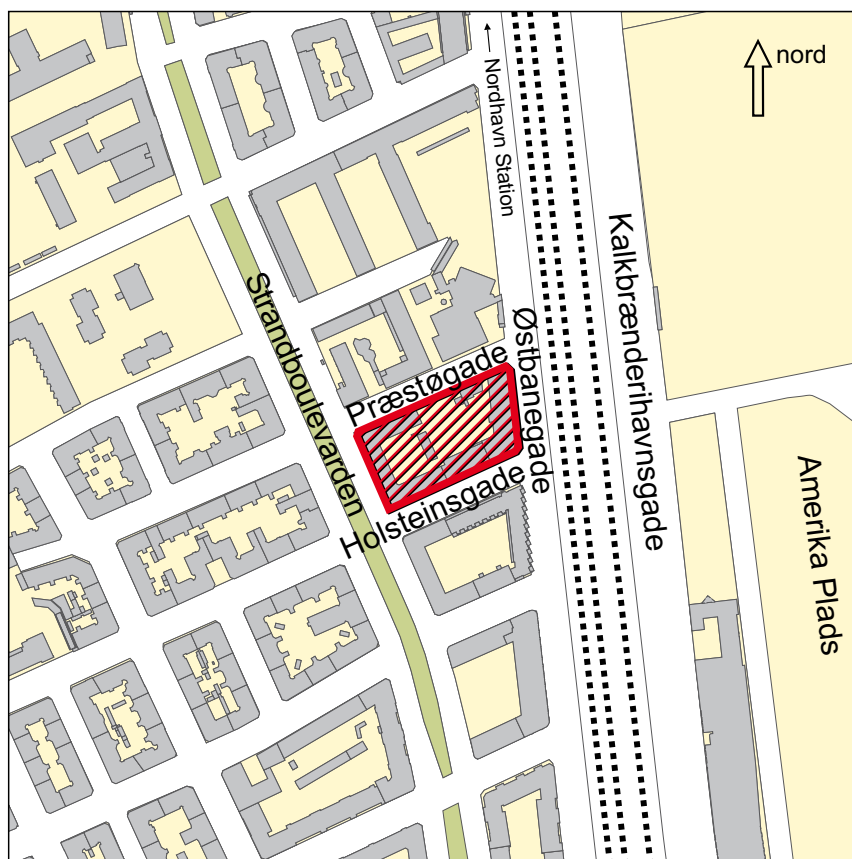
Kvarteret består overvejende af 5-6 etagers boligkarreer samt enkelte karreer med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse.

I karreen nord for lokalplanområdet ligger Østerbro brandstation, en daginstitution samt en kombineret fritids- og ungdomsklub (tidligere Rosenvangskolen). Øst for lokalplanområdet ligger jernbanens terræn og det nye bykvarter ved Amerika Plads med bl.a. den nye færgeterminal for færgeruterne til Norge og Polen.

Præstøgade er en lokalgade, der overvejende befærdes af lokale beboere samt af gående fra kvarteret vest for Strandboulevarden til/fra Nordhavn Station.

Trafikalt er Østbanegade, der er ensrettet mod nord, og Strandboulevarden de væsentligste trafikårer i området med adskillige buslinier.

Der er 400-500 meter til Nordhavn Station, hvilket gør området stationsnært.



Lokalplanområdet omkranses af Strandboulevarden, Præstøgade, Østbanegade og Holsteinsgade.



*Karreens indre. Det aktuelle kontorhus ønskes placeret på parkeringsarealet mod Præstøgade.*



*Præstøgade og den aktuelle karré set fra Østbanegade.*

### **Skitseprojekt til et nyt kontorhus**

Skitseprojektet til et kontorhus er som nævnt udarbejdet af Ole Hagen arkitekter A/S. Kontorhuset, der er på ca. 1.730 m<sup>2</sup> etageareal, er tænkt opført i 5 etager og fylder ejendommens skel mod Præstøgade helt ud. Bygningens dybde er på ca. 13 meter med en indsnævring til ca. 10,5 meter mod Præstøgade 18 for at tilpasses overgangen til denne ejendom.

I forbindelse med den arkitektoniske bearbejdning af facadeudtrykket har det været intentionen at gøre bygningen let og gennemsigtig ved bl.a. at etablere

store glaspartier i facaden, der endvidere etableres med vandrette altanbånd, som løber hele vejen rundt om bygningen. Brystningen varieres i højde og udstrækning og på gavlfacaden varieres altanbåndenes dybde for at understrege, at gavlfacaden danner en permanent afslutning i skel mod Præstøgade 22. Det nuværende terrænniveau i gårdrummet forbliver uændret, således at en eventuel fremtidig gårdsammenlægning i karreen kan etableres. Selve gårdrummet indrettes som grønt rekreativt areal med siddegrupper.

Der etableres parkeringskælder i to etager med plads til ca. 35 biler, hvilket dækker ejendommens nuværende parkeringspladser på terræn, der nedlægges, samt parkeringskravet til nybyggeriet. Parkeringskælderens adgang fra Præstøgade gennem en aflukkelig port.

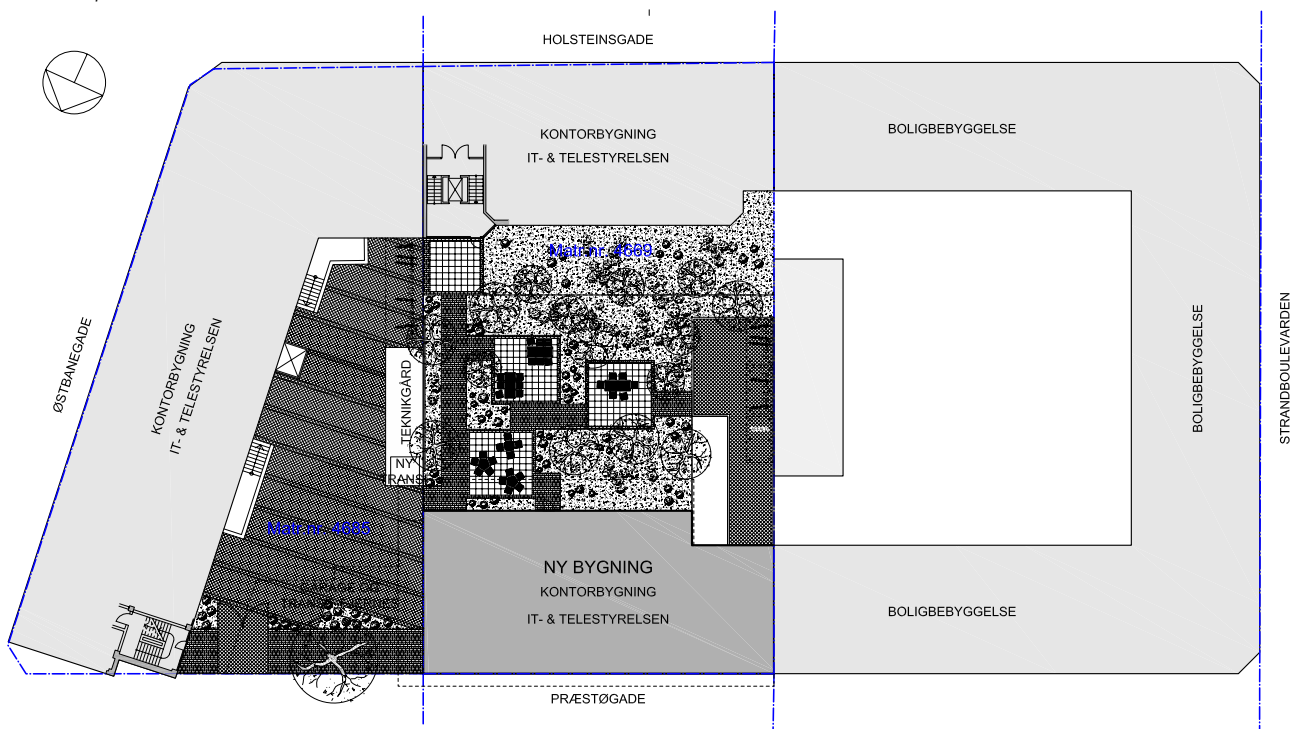
I samarbejde med Slots- og Ejendomsstyrelsen, der ejer matr. nr. 4685 Udenbys Klædebo Kvarter, Præstøgade 22 m.fl., foreslås det nuværende garageanlæg på denne ejendom revet ned for at muliggøre en fuldt fritstående gavlfacade på det nye kontorhus. Den heraf opståede situation, hvor de to velafrundede bygninger møder hinanden, foreslås gjort permanent for bl.a. at sikre dagslys til begge bygninger. Det foreslås endvidere, at der plantes et stort solitært træ mellem bygningerne.

### Byarkitektonisk vurdering

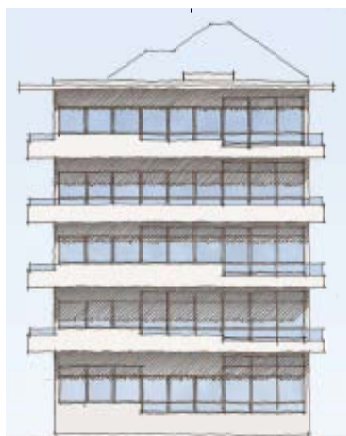
I dag er hullet i karreen heget med en høj mur og bebygget med et ældre etages garageanlæg med flere store gitterlåger og porte, hvilket giver karreen et utidssvarende, afvisende og delvist opløst præg mod Præstøgade.

Det vurderes, at det foreslåede projekt vil kunne bidrage til en udvikling af karreen mod en udtryksmæssig færdig og afrundet karréstruktur i lighed med de omkringliggende sluttede karreer.

Situationsplan



Fotomontage, hvor modellen af det aktuelle kontorhus er placeret i et foto fra området. Bemærk træet i karréåbningen. Det medvirker til at fastholde et grønt og let udtryk i gaden.

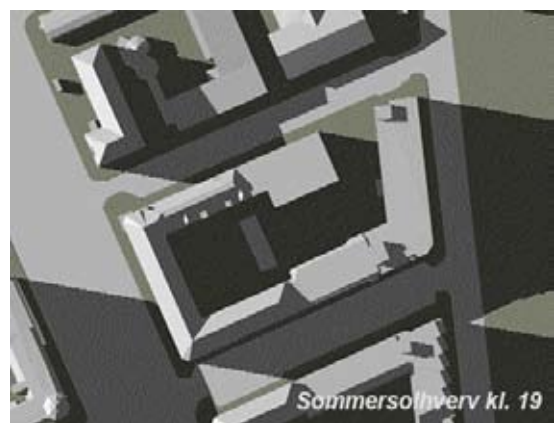
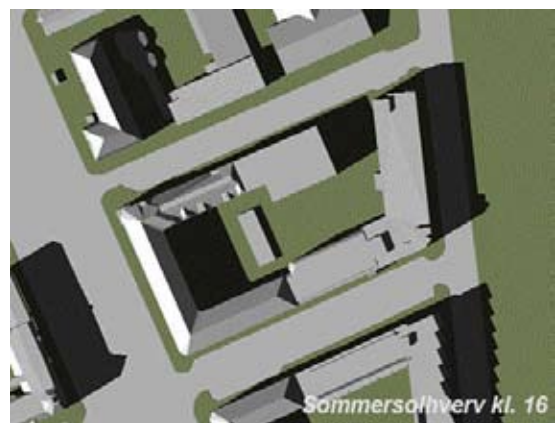
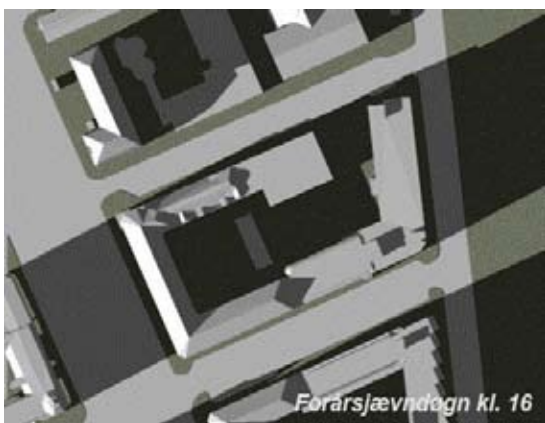
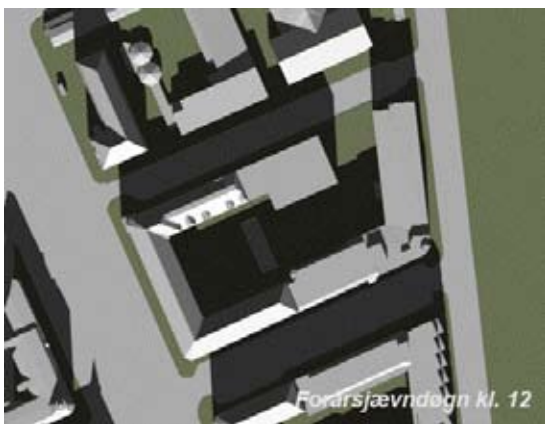
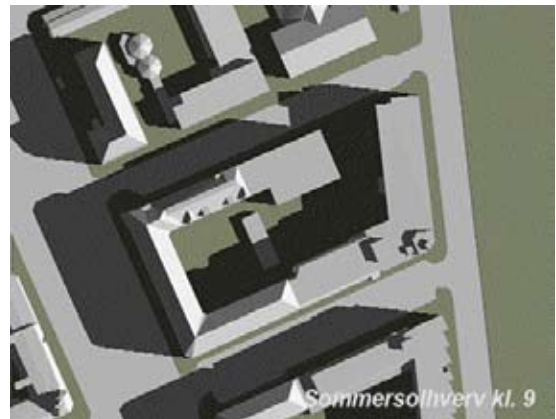


Gavlfacade



Facade mod Præstøgade

Selve kontorhusets udformning sker i et moderne formsprog, der giver byggeriet en selvstændig arkitektonisk identitet med stor åbenhed som samtidig indpasser sig med de omgivende bebyggelser. Den foreslåede permanente åbning i facaderækken mellem kontorhuset og kontorhuset mod Østbanegade ved Præstøgade 22 muliggør en afrunding af det nye kontorhus med en gavlfacade med vinduesbånd mv. som på den øvrige facade, hvilket vurderes som en god byarkitektonisk løsning i forholdet mellem de to tilstødende bygninger. En realisering af projektet vil endvidere give bystrukturen mellem Strandboulevarden og Østbanegade en mere entydigt udformning, idet karreen så vil danne en reel og markant afgrænsning af gaderummet mod syd, hvor den modstående karré med bl.a. Østerbro Brandstation fremstår opløst med en række solitære funktionsbetingede bebyggelser i forskellige højder. Kontorhuset understøtter intentionerne i Miljøministeriets Fingerplan 2007 om at skabe rammer for arbejdspladser i stationsnære områder.



*Skyggediagrammer på udvalgte tider af året. Det aktuelle kontorhus vil kun give mindre skyggedannelse i karreen indre, da det er placeret mod nord i karreen langs Præstøgade.*



### Kommuneplanrammer og eksisterende lokalplan for området mv.

I kommuneplan 2005 er den aktuelle karré fastlagt som C2-område til boliger og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, og hvor boligandelen skal udgøre mindst 50 %, men efter nærmere vurdering vil kunne fastlægges til mellem 40 og 75 %.

Kommuneplanen muliggør, at der ved en i en lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelse i eksisterende karreer, kan ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent.

Den eksisterende lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade" opdeler lokalplanområdet i to underområder og fastlægger underområde I til erhvervsformål og underområde II til boligformål.

Underområde I er bebygget med 6.493 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri, og underområde II er bebygget med 6.558 m<sup>2</sup> boligbyggeri. Boligandelen udgør således i dag ca. 50 %.

For de tre matrikler, der udgør lokalplanområdet, er bebyggelsesprocenterne henholdsvis 156 for den aktuelle ejendom (matr. nr. 4669 Udenbys Klædebo Kvarter), 353 % for kontorejendommen mod Østbanegade (matr. nr. 4685 Udenbys Klædebo Kvarter) og 258 % for boligbebyggelsen mod Strandboulevarden (matr. nr. 5424 Udenbys Klædebo Kvarter).

Hvis det aktuelle kontorhus opføres, vil underområde I være bebygget med 8.223 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri og underområde II være bebygget som nævnt med 6.558 m<sup>2</sup> boligbyggeri. Boligandelen vil således udgøre ca. 44 %.

Bebyggelsesprocenten vil for den aktuelle ejendom efter opførelse af det aktuelle kontorhus være 287.

### Forslag til lokalplantillæg

Dette forslag til lokalplantillæg omfatter som nævnt samme område som den eksisterende lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade".

Lokalplantillægget fastsætter, at bebyggelse i princippet skal opføres som sluttet randbebyggelse i vejlinien mod Strandboulevarden, Holsteinsgade, Østbanegade og Præstøgade.

Endvidere fastlægges et mindre areal i karreens rand mod Præstøgade, der ikke må bebygges, hvilket muliggør, at det aktuelle kontorhus kan etableres med en permanent fritstående gavl.

Lokalplantillægget indeholder bestemmelse om, at parkering skal placeres i underjordisk anlæg.

### Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert

emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. 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 retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" 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" kan hentes på [www.planogarkitektur.kk.dk](http://www.planogarkitektur.kk.dk) eller fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign.

### Miljømæssige vurderinger

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der ikke ligger virksomheder i områder, som vil kunne medføre væsentlige miljømæssige gener for den kommende bebyggelse.

Da det aktuelle projekt er beliggende "inde" i Præstøgade mellem de væsentlige trafikårer Strandboulevarden og Østbanegade, er det Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at de aktuelle støjgrænser kan overholdes.

Etableringen af det aktuelle kontorhus vurderes til kun at give en mindre væsentlig ændring af trafikmængden i området.

### Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt med hensyn til jordforurening, men der har tidligere ligget et garage- og benzinanlæg på området.

Der stilles ved nybyggeri krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lign.).

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser. Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune". Vand håndteres i henhold til "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004". Regulativer og anvisninger kan hentes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

### Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. Københavns Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Teknik- og Miljøforvaltningen generelt, at denne ressource udnyttes lokalt. Det kunne være til rekreative anlæg, fællesvaskeri, toiletskyl, havevanding, bilvask mv.

### Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Beholderantal og deres placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### § 1. Formål

Lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade" er det planmæssige grundlag for området. Formålet med lokalplantillægget er,

- at fastholde områdets opdeling til beboelse og serviceerhverv efter principperne, der er fastlagt i lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade, og styrke erhvervsdelen med en mulighed for udbygning.
- at muliggøre randbebyggelse langs Præstøgade med henblik på en videreudvikling af karréen mod et færdigt og afrundet udtryk.
- at nye parkeringspladser etableres i underjordiske anlæg.
- at tilstræbe, at området udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor byøkologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

### § 2. Område

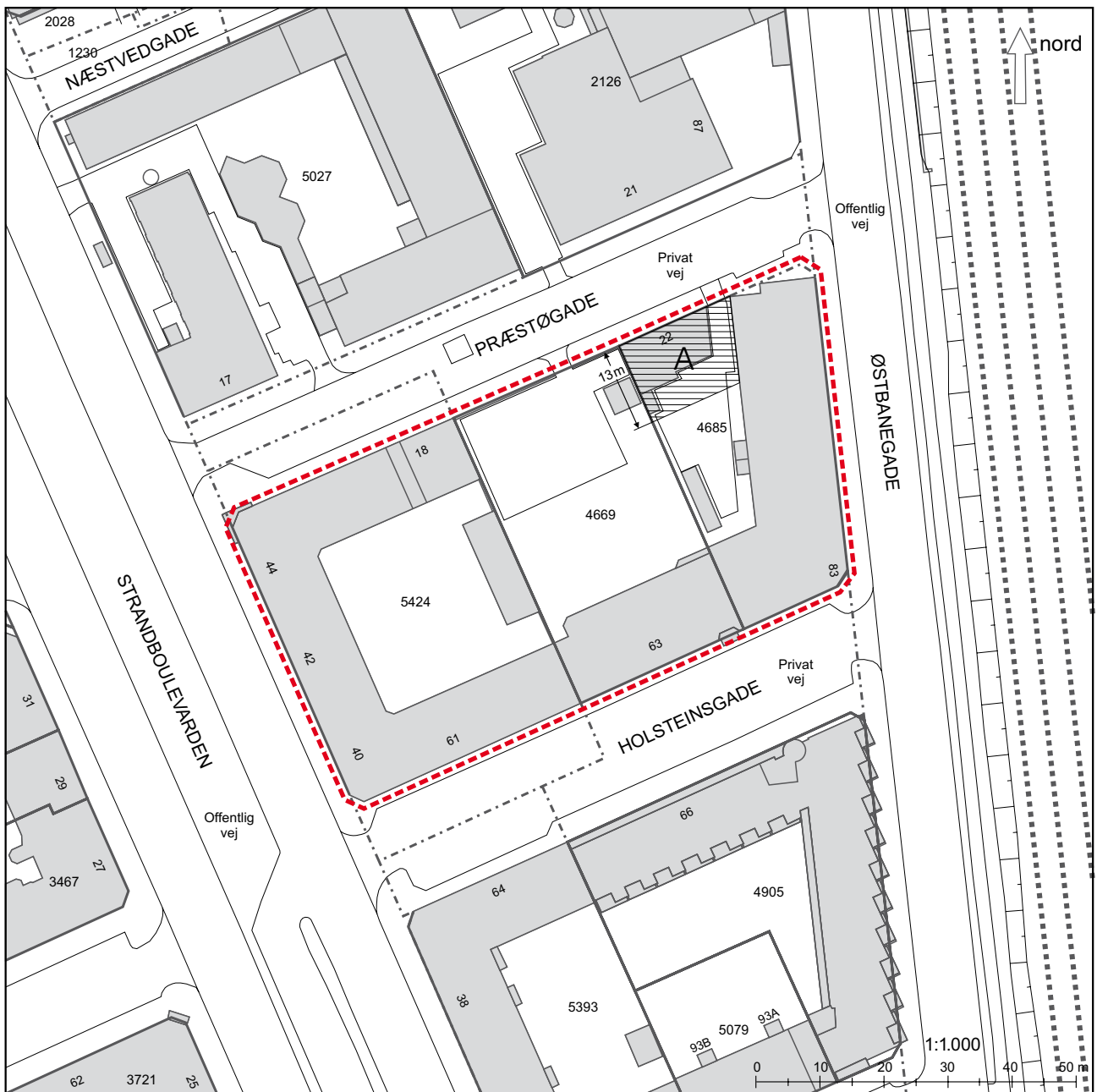
Området for lokalplantillægget afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter matr. nr. 4669, 4685 og 5424 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. april 2008 udstykkes i området.

### § 3. Bebyggelsens omfang og placering

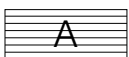
- Stk. 1.** Bebyggelse skal i princippet opføres som sluttet randbebyggelse i vejlinien mod Strandboulevarden, Holsteinsgade, Østbanegade og Præstøgade.
- Stk. 2.** Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade, at der herudover opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage, såsom bygninger til cykler, affaldscontainere og gartnermateriel mv.
- Stk. 3.** I område I må husdybden ikke overstige 13 m og i en afstand af 6 m fra område II ikke overstige 10,5 m. I område II må husdybden ikke overstige 10,5 m.
- Stk. 4.** Det på lokalplantegningen med A markerede område må ikke bebygges. Området skal være fri for bebyggelse, før der må opføres bebyggelse mod Præstøgade på matr. nr. 4669 Udenbys Klædebo Kvarter.

### Kommentar

Kommuneplanen muliggør, at der ved en i lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelse i eksisterende karreer, kan ske overskridelse af den i kommuneplanen maksimale tilladte bebyggelsesprocent.



--- Grænse for eksisterende lokalplan nr. 105 med nyt lokalplantillæg



Område, der ikke må bebygges

#### § 4. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 1.** Permanent fritstående gavle skal fremstå med overflader, der svarer til eller harmonerer med facaderne på den pågældende bygning, og kan forlanges forsynet med vinduer mv. Midlertidigt fritstående gavle skal gives en facadebehandling, der harmonerer med bygningens facader.
- Stk. 2.** Tekniske installationer skal så vidt muligt placeres indenfor bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller indenfor tagets profil, og udformes således, at de fremtræder som integreret dele af bygningens arkitektur.

#### § 5. Ubebyggede arealer

- Stk. 1.** Det på lokalplantegningen viste felt A kan hegnes mod gade, når hegnet etableres minimum 3 meter tilbagetrukket fra vejlinien efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse. Hegnet skal udføres i metal, glas el. lign. og må ikke overstige en højde på 1,8 meter. Belægning i felt A skal i området mellem vejlinien og et eventuelt hegn, udføres som en udvidelse af fortovsarealet og i tilsvarende materialer. Området skal anlægges med belysning og beplantes med minimum et stort solitært træ.
- Stk. 2.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Al parkering skal etableres i underjordisk anlæg og kan eventuelt placeres andetsteds i kvarteret efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.
- Stk. 3.** Ubebyggede arealer skal udformes så de er trygge at færdes og opholde sig på, og skal udformes så de tilgodeser tilgængelighed for alle.

#### § 6. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 105

Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser i lokalplan nr. 105, der er bekendtgjort den 27. januar 1987 og tinglyst den 15. april 1987:

- § 5 stk. 1. (vedrørende bebyggelsesprocent)
- § 5 stk. 2. (vedrørende placering af bebyggelse mv.)
- § 5 stk. 4. (vedrørende husdybder og bygningstilpasninger)
- § 9 stk. 2. (vedrørende parkeringsdækning og -placering)

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarationer vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- f) Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser. Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Teknik- og Miljøforvaltningen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune". Vand håndteres i henhold til "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg, 2004". Regulativer og anvisninger kan hentes på [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).
- g) Teknik- og Miljøforvaltningen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- h) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, der desuden kan give rådgivning om indretning af gårdmiljøstationer.
- i) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier Miljø i byggeri og anlæg.



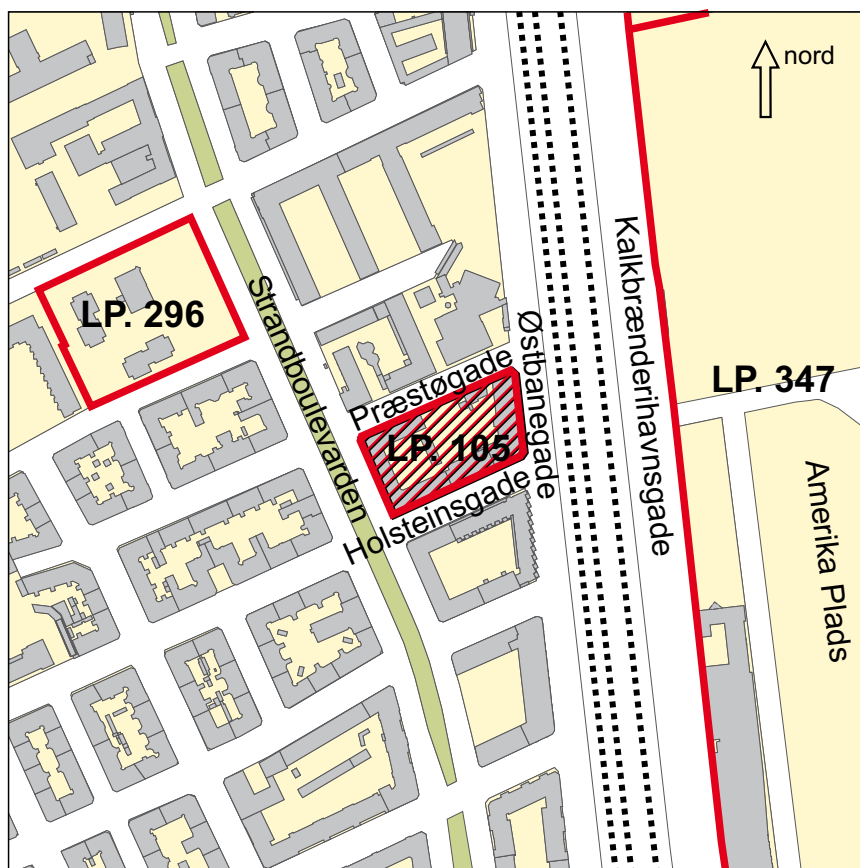
### Kommuneplan 2005

I kommuneplan 2005 er den aktuelle karré fastlagt som C2-område til boliger og serviceerhverv. Den maksimale bebyggelsesprocent er på 150, og boligandelen skal udgøre mindst 50 %, men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges til mellem 40 og 75 %.

Kommuneplanen muliggør, at der ved en i en lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelse i eksisterende karreer, kan ske overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent.

### Lokalplanlægning

Det aktuelle planområde dækker lokalplan nr. 105 "Holsteinsgade", der fastlægger området til bolig- og erhvervsanvendelse. Af andre lokalplaner i området kan nævnes lokalplan nr. 296 "Heibergs Have", der fastlægger området til boligformål og samtidig fastlægger de ubebyggede arealer i lokalplanområdet indrettet så hele området fremtræder med en haveagtig karakter, og lokalplan nr. 347 "Pakhusvej", der muliggøre en omdannelse af det tidligere DanLink-areal mv. til et nyt funktionsblandet byområde.



Gældende lokalplaner i området.

### Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Østerbro", der er udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1992, er bevaringsværdien registreret for bygninger opført før 1960. Til brug for lokalplan- og byggesagsadministrationen er vurderingerne udført i en skala fra 1 til 9, hvor trin 1-3 er udtryk for høj bevaringsværdi, 4-6



for middel bevaringsværdi og 7-9 for lav værdi. I lokalplanområdet er boligbebyggelsen mod Holsteinsgade, Strandboulevarden og Præstøgade vurderet til høj bevaringsværdi (trin 3).

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

Forslagene til lokalplantillæg og kommuneplantillæg vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang samt i forhold til lokalplanrådets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen skal alene muliggøre et byggeri, der vil afslutte udviklingen af den aktuelle karré. Afgørelsen bliver offentliggjort samtidig med planforslagene.

### **Varmeplanlægning**

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

### **Tilladelse i henhold til anden lovgivning**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

# Københavns kommune

## Lokalplan nr. 105

Lokalplan for området begrænset af Holsteinsgade, Strandboulevarden, Præstøgade og Østbanegade.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lovbekendtgørelse nr. 687 af 28. december 1984) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til beboelse og serviceerhverv fordelt således, at den del af området der ligger nærmest Strandboulevarden anvendes til boligbebyggelse og resten bl.a. mod Østbanegade og jernbanens terræn til erhvervsbebyggelse.

Det tilstræbes, at ny bebyggelse indpasses i omgivelserne på en miljømæssig og arkitektonisk rimelig måde bl.a. under hensyn til den eksisterende bebyggelse i kvarteret.

### § 2. Område

*Stk. 1.* Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 25.207 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 4669, 4685 og 5424 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. maj 1985 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet opdeles i underområderne I og II som vist på tegningen.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1. For område I gælder:*

- a) Området fastlægges til erhvervsformål.  
Der må opføres eller indrettes bebyggelse til administration, liberale erhverv m.v. samt andre virksomheder, der efter magistratens skøn ikke medfører støjforurening, luftforurening eller andre ulemper, og som efter magistratens skøn naturligt hører hjemme i området,
- b) Magistraten kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, der af magistraten anses for forenelige med beliggenheden i heromhandlede erhvervsområde.
- c) Uanset pkt. a) kan magistraten tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

*Stk. 2. For område II gælder:*

- a) Området fastlægges til boligformål.  
I bebyggelsens stueetage mod Strandboulevarden må der foruden boliger indrettes butiks-, og kon-

torlokaler o.lign., der efter magistratens skøn naturligt kan indpasses i et boligområde.

Endvidere kan der efter magistratens nærmere godkendelse opføres eller indrettes kollektive anlæg og institutioner – herunder vuggestuer og børnehaver – samt andre sociale servicefunktioner, der naturligt finder plads i et boligområde.

- b) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.

### § 4. Vejforhold

*Stk. 1.* De eksisterende vejlinier opretholdes.

*Stk. 2.* Der fastlægges 3 m hjørneafskæringer.

### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1.* Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150.

*Stk. 2.* Bebyggelse skal i princippet opføres som sluttet bebyggelse i vejlinien mod Strandboulevarden, Holsteinsgade og Østbanegade.

Magistraten kan tillade, at der herudover opføres enkelte mindre bygninger i 1 etage samt overdækket parkering.

*Stk. 3.* Bebyggelse skal opføres i mindst 3 etager og må opføres i højst 5 etager.

*Stk. 4.* Husdybden må ikke overstige 13 m i område I og 10,5 m i område II.

Husdybden af bebyggelsen på matr.nr. 4669 Udenbys Klædebo Kvarter, København, skal efter magistratens nærmere godkendelse i naboskellet mod matr.nr. 5424 ibd. tilpasses husdybden af bebyggelsen på denne ejendom.

*Stk. 5.* Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til modstående vejlinie.

*Stk. 6.* Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner.

### § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1.* Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal efter magistratens skøn være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden magistratens tilladelse.

Tagudformningen skal godkendes af magistraten.

I område II skal tage udformes som sadeltage eller med anden tagform med skrå tagflader.

Frie gavle kan forlanges afvalmet.

*Stk. 2.* Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden magistratens godkendelse.

*Stk. 3.* Ibrugtagning af bebyggelse kan efter magistratens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg – hvis placering og udformning skal godkendes af magistraten – eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

#### **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener**

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal efter magistratens nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav udføres og indrettes, således at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra vej og jernbane\*).

\*) Jfr. miljøstyrelsens retningslinier for beskyttelse af boligbebyggelse mod trafikstøj af 9. februar 1982 eller senere.

#### **§ 8. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke uden magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektiv varmforsyningsanlæg efter magistratens anvisning.

#### **§ 9. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Friarealet (ekskl. parkerings- og tilkørselsareal samt friareal til eventuelle børneinstitutioner) skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet plus 10 pct. af erhvervsetagearealet, og skal anlægges med opholdsarealer, efter magistratens nærmere godkendelse.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringen kan indrettes på terræn eller i underjordisk anlæg eller eventuelt andetsteds i kvarteret efter magistratens nærmere bestemmelse.

*Stk. 3.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal

Nærværende lokalplan med indhæftede plan nr. 25.207 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 26. juni 1986 og endelig bekendtgjort den 27. januar 1987.

*Københavns magistrat, overborgmesterens afdeling, den 15. april 1987*

P.o.v.

**Birgit Bencke**

*/ Jesper Thorkildsen*  
vicekontorchef

INDFØRT I DAGBOGEN

den 15. april 1987

KØBENHAVNS BYRET

lyst

*S. Danielsen*

efter magistratens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

*Stk. 4.* Træer skal bevares i videst muligt omfang.

#### **§ 10. Matrikulære forhold m.v.**

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler, foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af den fastlagte bebyggelse.

#### **§ 11. Eksisterende forhold**

Lokalplanens bestemmelser skal ikke være til hinder for bibeholdelse af den eksisterende bebyggelse og dennes udnyttelse, forudsat at såvel denne bebyggelse som udnyttelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold, og i øvrigt er lovlige.

#### **§ 12. Påtaleret**

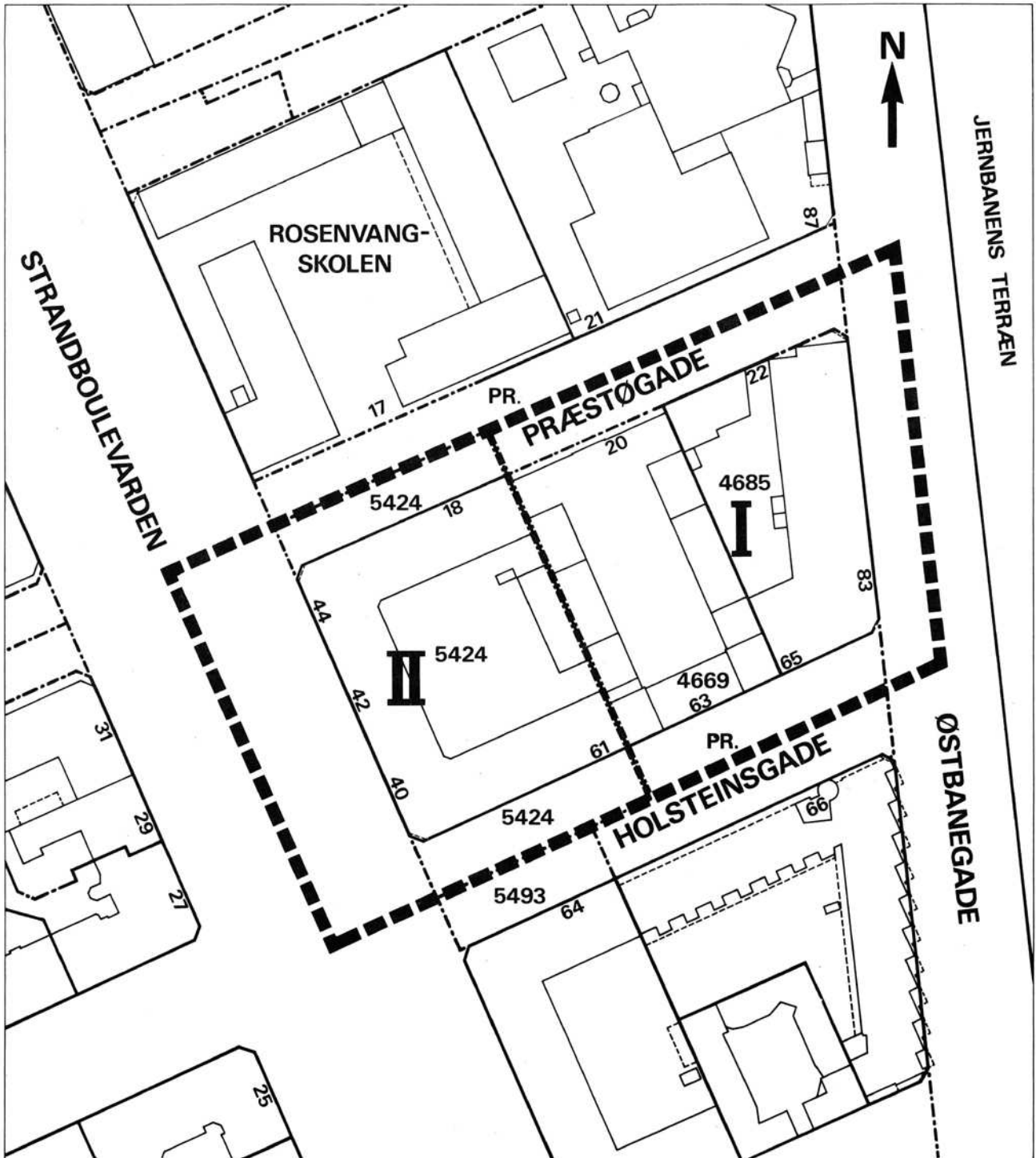
Københavns magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

#### **§ 13. Dispensationer**

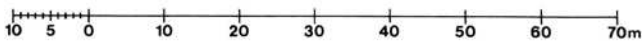
Den samlede magistrat kan indrømme sådanne dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil være i strid med principperne i planen.

#### **§ 14. Servitutbortfald**

Bestemmelse om lejlighedernes størrelse i skøde, tinglyst den 19. februar 1930, på ejendommen matr.nr. 5424, Udenbys Klædebo Kvarter, København, ophæves.



- ■ ■ ■ Grænse for lokalplanområde
- - - - - Grænse mellem underområder



Overborgmesterens afdeling - Plandirektoratet		
Lokalplanafdelingen		Farvergade 27 1463 København K.
henh. til skr. af		LP.893
til: Ejend. dir. 5. kont.		
målst.	kvarter	
1:1000	Udenbys Klædebo	
tegn. dato	format	tegn. nr.
Maj 85	17x25	25207



## Hvad er en lokalplan?

### **Lokalplan**

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. 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 dereksempelvis kan gennemføres bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

### **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.





### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2008 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg til lokalplan nr. 105 „Holsteinsgade“.  
Offentlighedsperioden løber fra den xx. xxxx 2008 til den xx. xxxxxx 2008.  
Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til forslaget.  
Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.



### **Plancher**

Der vil fra den xx.xxxxx 2008 til den xx.xxxxx 2008 være ophængt plancher, der illustrerer indholdet i planforslaget, hos Østerbro Lokaludvalg, Randersgade 35, 2100 København Ø, åben hverdage kl. 10-16, tlf. 35 55 74 36.



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i Østerbrohuset, Århusgade 103, 2100 København Ø.  
Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxx 2008 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Center for Bydesigns hjemmeside [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til forslaget til lokalplantillægget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Njalsgade 13  
Postboks 447  
1505 København V  
e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 12 90

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xxxx 2008.**