

PUMPESTATIONEN

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Pumpestationen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro.

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



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	15
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	15
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område	15
Lokalplanens indhold	5	§ 3. Anvendelse.....	15
Miljøforhold.....	9	§ 4. Veje.....	15
Skyggediagrammer	10	§ 5. Vandareal og zonestatus.....	15
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	11	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	16
Overordnet planlægning.....	11	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
Forslag til kommuneplan 2019.....	11	§ 8. Ubebyggede arealer	17
Lokalplaner i kvarteret	11	§ 9. Retsvirkninger	17
Københavns Kommunes overordnede strategier	12	§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	17
Miljø i byggeri og anlæg 2016	12	Kommentarer af generel karakter	17
Skybrudssikring.....	12	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	18
Tilladelser efter anden lovgivning	13	Tegning 2 · Anvendelse	19
Jord- og grundvandsforurening	13	Tegning 3 · Veje.....	20
Museumsloven	13	Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering.....	21
Anlæg på søterritoriet.....	13	Tegning 5 · Ubebyggede arealer	22
Bilag IV-arter og flagermus.....	13	Hvad er en lokalplan	23
		Mindretalsudtalelser	24
		Praktiske oplysninger	25

Redegørelse



Lufffoto af området set mod nord d. 21. maj 2017. Lokalplanområdet er indtegnat med hvid linje og de vigtigste gader er navngivet. Foto: Kortforsyningen, 2017.

Lokalplanens baggrund og formål

HOFOR ønsker at opføre en pumpestation til udledning af skybrudsvand i havnen.

Som led i Københavns Kommunes overordnede klimatilpasningsplan har København og Frederiksberg kommuner lavet en skybrudsplan. Som en del af skybrudsplan - København vest og Frederiksberg vest skal skybrudsvand ledes fra Frederiksberg og Vesterbro til Københavns Havn via en underjordisk skybrudstunnel til en pumpestation ved Kalvebod Brygge, hvor det pumpes ud i havnen.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af den del af pumpeanlægget, der placeres over terræn på en grund mellem Kalvebod Brygge 45 og 47.

Lokalplanen fastlægger pumpestationens placering, omfang samt principper for opholdsarealer og havnepromenade.

Den eksisterende lokalplans anvendelsesbestemmelser giver ikke mulighed for et sådan teknisk anlæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 og forslag til Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

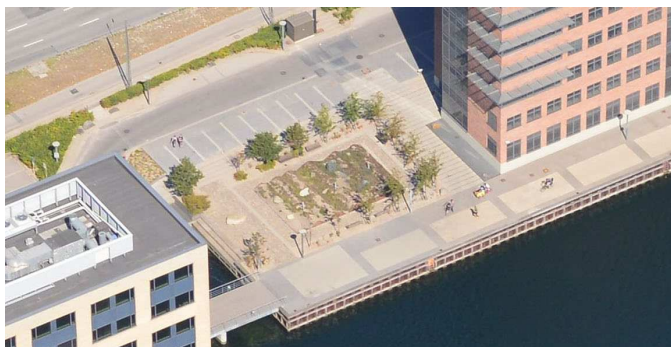
Lokalplanen omfatter et område på ca. 2000 m², som udgør den sydligste del af matrikel nr. 1638 Udenbys Vester Kvarter, København. Området udgør et ophold i rækken af enkeltstående erhvervsbygninger mellem Kalvebod Brygge og havneløbet.

Området hører under Bydelen Vesterbro og er placeret ved Centrum-forbindelsen, Kalvebod Brygge mod vest og havneløbet mod øst. Kalvebod Brygge er en af de vigtigste indfaldsveje til Københavns centrum. Vest for Kalvebod Brygge ligger banearealet, der grænser op til den tætte del af Vesterbro. Området er præget af store infrastrukturanlæg i form af Kalvebod Brygge, baneterrænet og dertilhørende tekniske anlæg og bygninger.

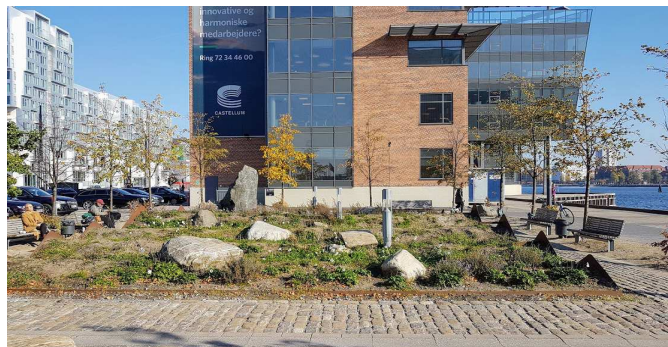
Mod syd præges området af det regionale butikscenter Fisketorvet på ca. 80.000 m² og landemærket H.C. Ørstedværket med tilhørende bygningsanlæg og Enghave Brygge, hvor flere nybyggerier er under opførelse.

Dybbølsbro Station, der har stop- og omstigningsmulighed for flere S-togslinjer, ligger ca. 400 meter vest for området.

Centrumforbindelsen påvirker lokalplanområdet med en del trafikstøj. I projektet indgår en forbedring af stiforbindelsen, som udgør et led i en større stiforbindelse langs Københavns Inderhavn 'Havneringen'.



Luftfoto af området set mod nordvest 21. maj 2017. Foto: Kortforsyningen, 2017.



Området set mod nord 11. oktober 2018.



Området set mod vest 11. oktober 2018.



Området set mod syd 11. oktober 2018.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget muliggør opførelse af den overjordiske del af en pumpestation til håndtering af vand ved skybrud som led i et større underjordisk anlægsprojekt til sikring mod oversvømmelse af København ved skybrud.

Tillæg nr. 5 til Spildevandsplan 2008 definerer en tunnelføring til afledning af skybrudsvand, som strækker sig fra Skt. Jørgens Sø til havneløbet mellem Kalvebod Brygge 45 og 47. Her skal den med lokalplanen muliggjorte pumpestation pumpe vandet ca. 20 m op og ud i havneløbet.

Anlægget er designet til at modstå stormflod.

Området er i dag anlagt med et mindre haveanlæg og bænke mellem vej, fortov og havnepromenade. Ved etablering af pumpestationen forsvinder det eksisterende haveanlæg for de omkringliggende bebyggelser og som kompensation forbedres forholdene for gående og cyklende langs havnepromenaden, og træbrygger langs havneløbet skaber nye opholdsmuligheder.

Området fastlægges til miljømæssige servicefunktioner. Ubebyggede arealer indrettes med mulighed for ophold, og anlægget ændrer således ikke ved forholdene for områdets eksisterende anvendelse til serviceerhverv.

Pumpestationens placering og udformning

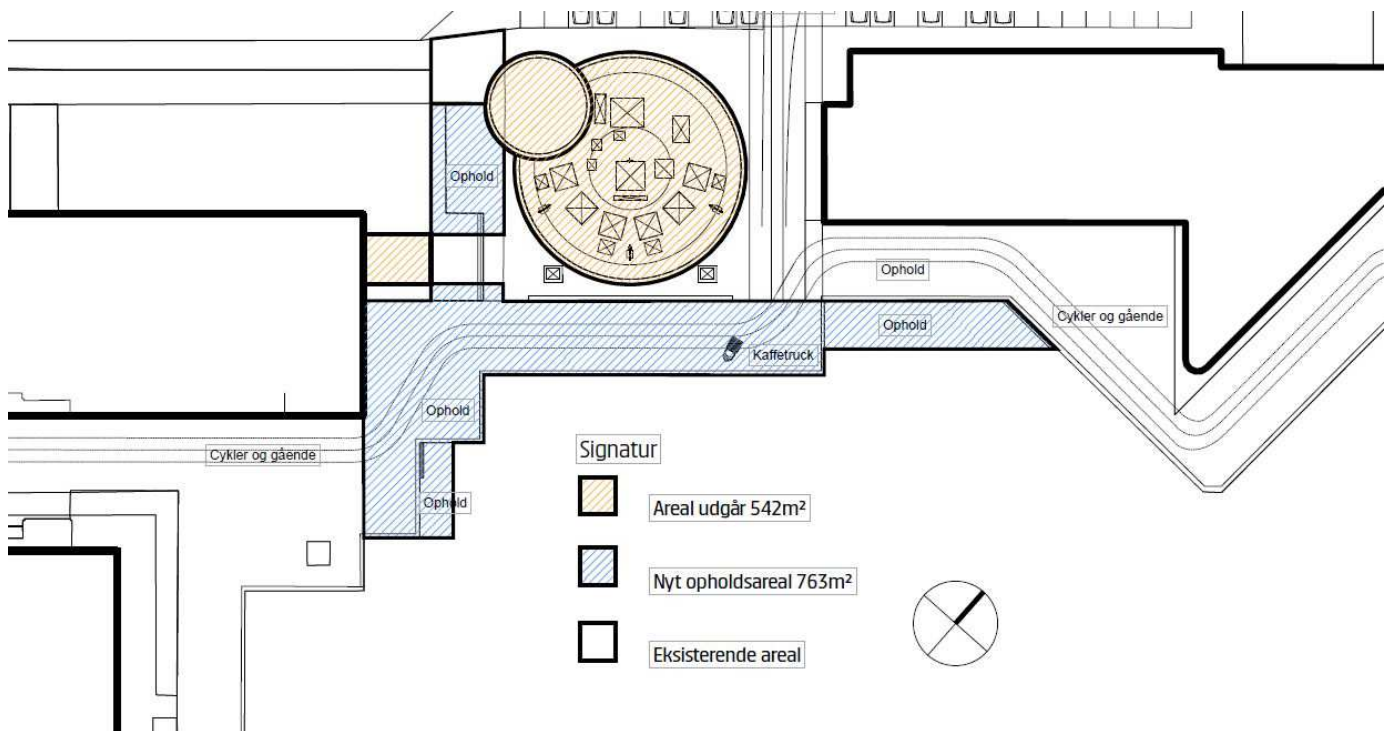
Pumpestationen består af et stort underjordisk teknikanlæg og en bygning over terræn. Over terræn består pumpestationen af to cirkulære bygninger, en lav del på ca. 4 m og højere del på ca. 6 m. De to cirkulære volumener griber geometrisk ind i hinanden og skaber et hele. Ved dette arkitektoniske hovedgreb minimeres pumpestationens samlede volumen og den synlige del over terræn mest muligt. Dermed sikres bedst muligt udsyn til havneløbet fra Kalvebod Brygge.

Lokalplanen sikrer mulighed for indblik i selve pumpestationens indre via vinduespartier placeret mod havnepromenaden, med det formål via informationstavler at formidle viden om pumpestationens funktion og teknik. Vinduespartierne sikrer indblik til pumpestationens oppumpningskammer og til toppen af pumpestationens seks store pumper. Skybrudspumpernes funktion testes med jævne mellemrum, hvilket kan blive en særlig attraktion, idet man som forbipasserende vil kunne opleve vandet bruse op, når pumperne er i funktion. Adgang til bygningen sker via døre og porte placeret i facaden mod Kalvebod Brygge.

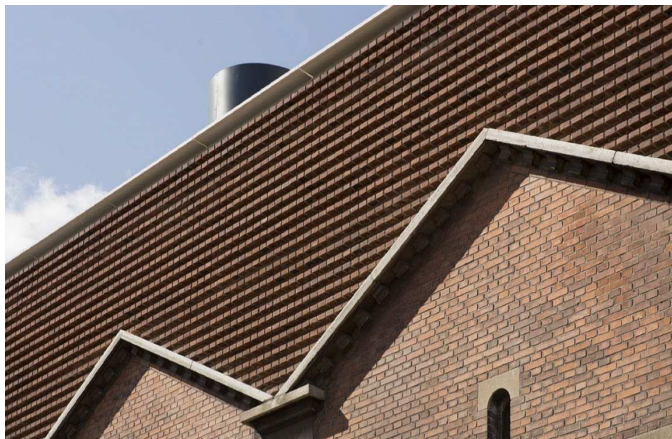
Pumpestationen skal bygges i rødbrune teglsten med mulighed for at mindre bygningsdele kan være i andre materialer, såsom, kobber, zink eller aluminium.

Det svarer til de omgivende bygninger, idet hovedparten af kontor- og hotelbygningerne på Kalvebod Brygge er bygget i tegl, som står i enten blank mur eller pudset. Teglen giver som modstandsdygtigt materiale en robusthed, som man i Danmark har en lang tradition for at bygge i, når det kommer til forsyningsanlæg, vandværker og teknikbygninger som pumpestationer og transformerstationer. Facaden gives en særlig karakter ved at murværket udføres med relief. Det ses i industrielle bygninger i murværk, som på referencebillederne. Med relief-murværk opnås på enkel vis en høj detaljeringsgrad i det færdige bygværk.

Pumpestationen optager ca. 500 m² på hidtil ubebygget areal, som er en del af friarealet for de omliggende bygninger. Pumpestationens omgivelser indrettes som nyt opholdsareal med en kombination af opholdsmuligheder langs Pumpestationens facade og en ny promenade. Et træbryggeanlæg skal etableres for at kompensere for det nedlagte friareal. Tilsammen udgør det nye opholdsareal ca. 750 m².



Situationsplan - Arealoversigt. Illustration: GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS



Referencefoto - Tietgensgade Fjernkøling. Illustration: GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS



Referencefoto - Beton og trædæk. Illustration: GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS



Referencefoto - Lindevang Transformestation. Illustration: GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS



Referencefoto - Langelinie Allé 5.

Med det nye træbryggeanlæg ændres havnepromenadens forløb. Den rettes mere ud, hvorved man ikke længere skal passere under Kalvebod Brygge 47 (syd for) og derved undgår skarpe sving og deraf følgende dårligt udsyn på stiforbindelsen. Havnekanten indrettes med flere forsænkede trædæk, der inviterer til liv og ophold med adgang til vandet.

Mod Kalvebod Brygge vil det eksisterende københavnerfortov fortsætte ubrudt forbi pumpestationen. Havnepromenaden foran pumpestationen vil stå på pæle, men belægningen vil sikre havnepromenadens ubrudte forløb for gående og cyklende.

Bilparkering

Bilparkeringen er efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens anvendelse fastsat til nul. Det betyder, at der ikke vil blive etableret nye bilparkeringspladser ved opførelsen af byggeriet.

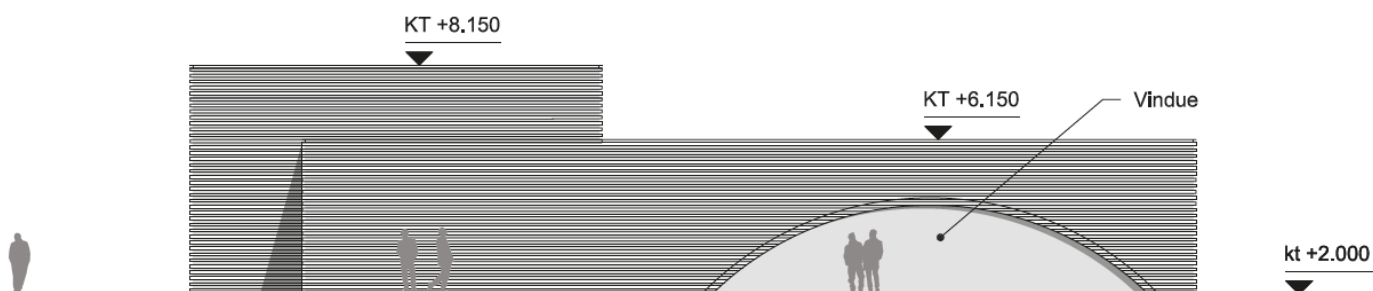
10 eksisterende bilparkeringspladser opretholdes.

Ekspropriation

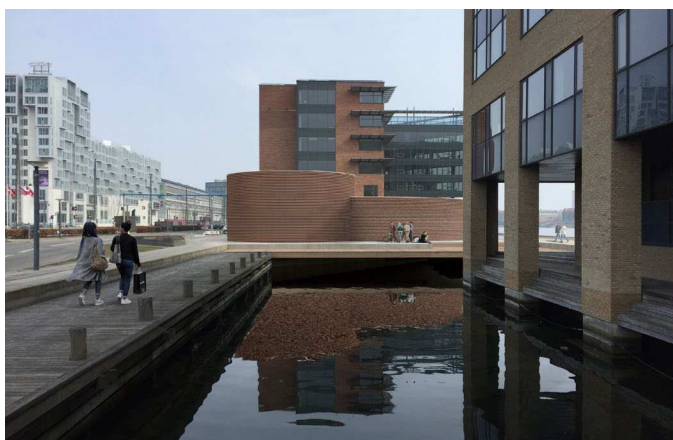
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med forslag til Kommuneplanen 2019. I kommuneplanforslaget er området udlagt til serviceerhverv (S2*-ramme) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. I lokalplaner kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 36 m.



Opstalt set fra øst- Illustration: GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS.



Visualisering, der viser pumpestationen set fra syd. Illustration: GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS.



Visualisering, der viser pumpestationen set fra vest. Illustration: GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS.



Visualisering, der viser pumpestationen set fra øst. Illustration: GOTTLIEB PALUDAN ARCHITECTS.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

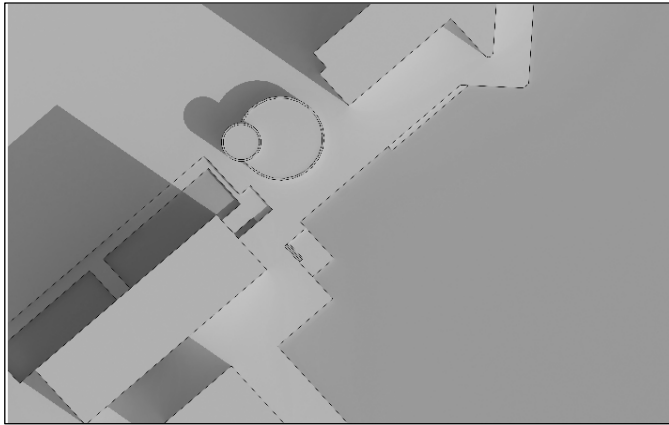
Det samlede underjordiske anlæg og virkningerne af dette er omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018), bilag 2, pkt. 10, b) *Infrastrukturprojekter, anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg*. Københavns Kommune har den 20. september 2018 truffet afgørelse om, at projektet samlet set er VVM-pligtigt. Bygherre har udarbejdet en miljøkonsekvensrapport, som er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

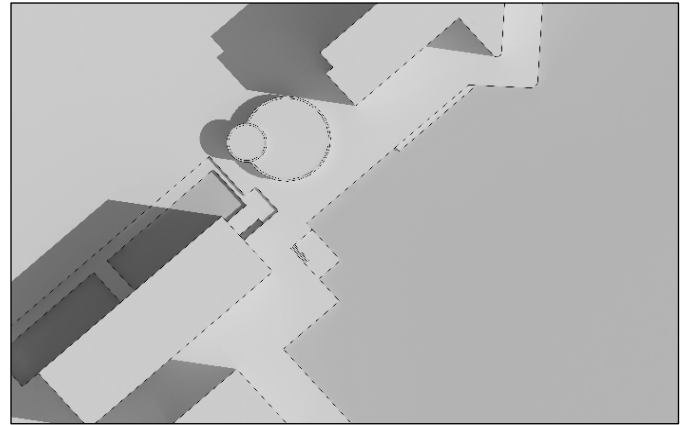
Lokalplanen muliggør den overjordiske del af pumpestationen. Denne vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018).

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af bilag 2, pkt. 10, b) til loven, men planen indeholder kun mindre ændringer, idet den fastlægger et mindre bygningsanlæg på overfladen.

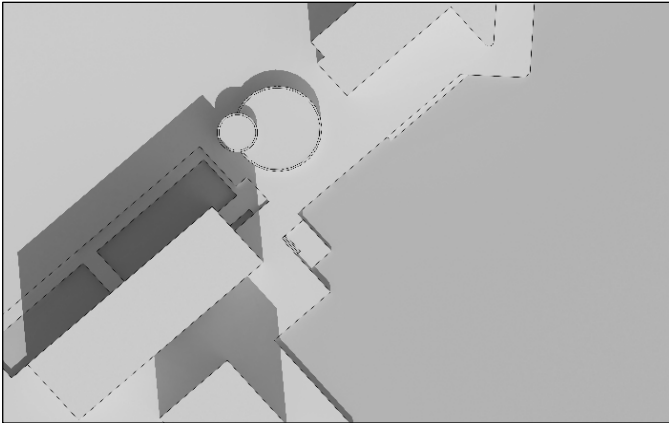
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



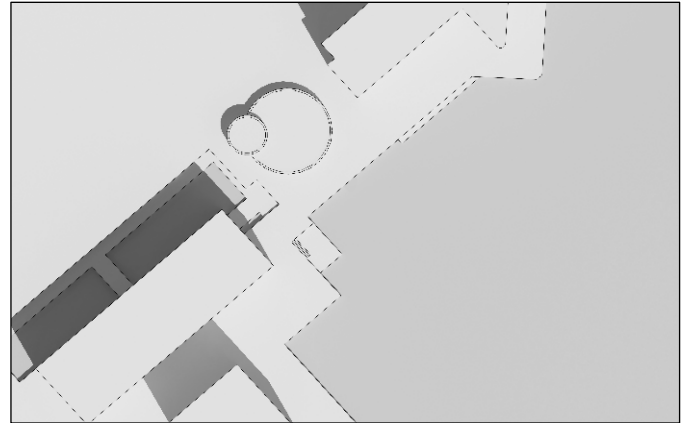
21. marts kl. 9.00



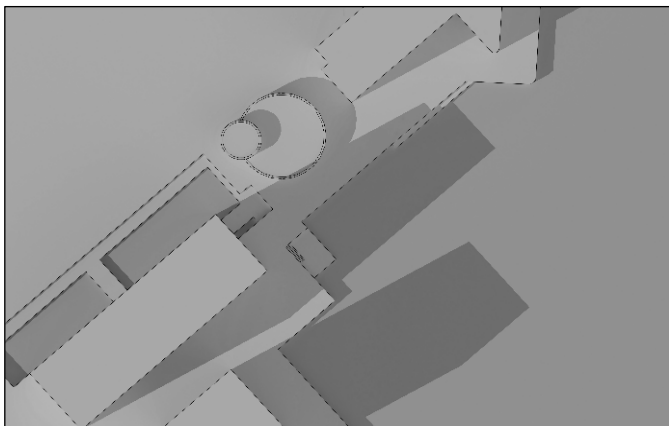
21. juni kl. 9.00



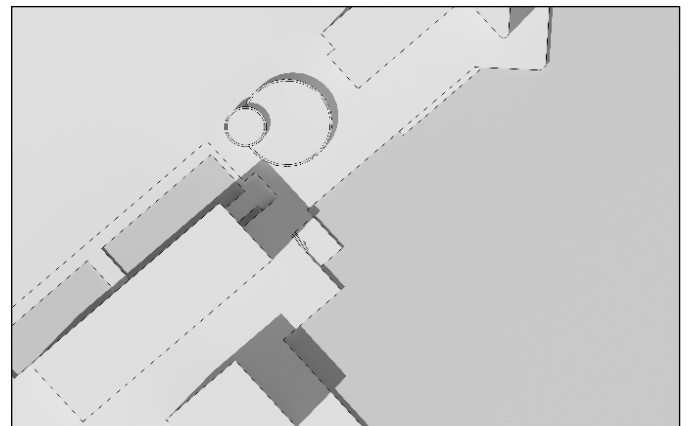
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



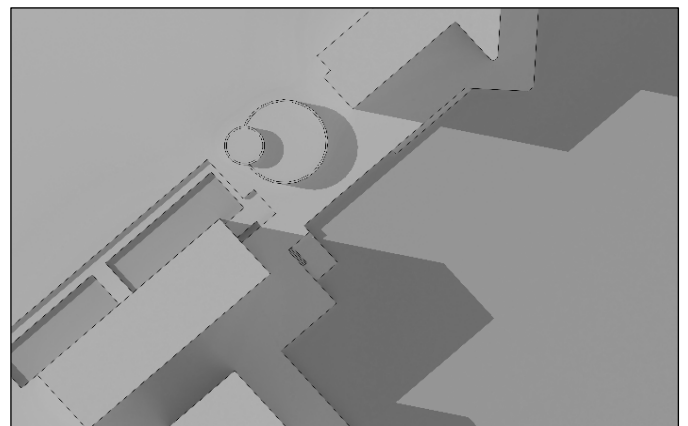
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggeforholdene i marts og juni. Grundet bygningens lave højde sammenlignet med den omgivende bebyggelse, er de øgede skyggepåvirkninger små. Ved jævndøgn (marts) vil skyggevirkningerne være størst ud for pumpestationens nordvest-facade. Ved sommarsolhverv (juni) vil skyggevirkningerne være størst udfor øst-facaden og stiforbindelsen efter kl. 19.



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

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

Forslag til kommuneplan 2019

Lokalplanområdet er i forslag til Kommuneplan 2019 fastlagt til serviceerhverv (S2*) såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Indtil 25 % af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150, den maksimale bygningshøjde er 24 m, og friarealet skal udgøre 40 % af etagearealet for boliger og 10 % for erhverv.

I lokalplaner kan den maksimale bygningshøjde fastsættes til 36 m.

Bydelsplan

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

Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at man på Vesterbro skal søge at optimere brugen af vores friarealer blandt andet ved at skabe bedre plads til bevægelse og fritidsaktiviteter, og ved at byrum skal kunne anvendes fleksibelt. Lokalplanen bidrager hertil ved at løfte kvaliteten af opholdsarealerne inden for området og samtidig styrke cykel- og stiforbindelsen langs havneløbets kajkant.

Lokalplaner i kvarteret

Tillæg 2 til lokalplan 202 Fisketorvet

Formålet med lokalplanen er at skabe bedre muligheder for udnyttelse af arealet i umiddelbar nærhed til stationen. Lokalplanen muliggør endvidere, at Fisketorvet udvides med i alt ca. 70.000 m² serviceerhverv, herunder med 15.000 m² butiksareal. Derudover færdiggøres bebyggelsesplanen på Cirkuspladsen umiddelbart syd for den nye metrostation og vejen Havneholmen med en bygning til serviceerhverv på i alt 15.000 m².

Lokalplan 494 Enghave Brygge

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det store område, der ligger syd for Tømmergraven, til boliger, serviceerhverv og offentlige tekniske anlæg herunder anlæg til kraftvarmeproduktion.

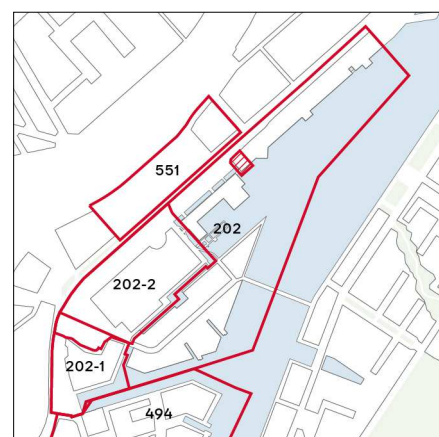
Lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II

Formålet med lokalplanen er at skabe grundlag for udvikling af et centralt beliggende område med erhvervsfunktioner og ungdomsboliger, der kan understøtte den gode kollektive trafikbetjening. Lokalplanen konkretiserer desuden muligheden for at placere et stort varehus i området.



- B, B2-5** Områder til boliger (3-6 etager)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- E, E0-2** Områder til blandet erhverv
- T, T1-4** Områder til tekniske anlæg
- O, O2-4** Områder til institutioner
- *** Områder med særlige bestemmelser
- V** Husbåde
- Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til Kommuneplan 2019



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

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

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

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

Skybrudssikring

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

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

Lokalplanen har til formål at muliggøre realisering af disse skybrudsplaner.

Tilladelser efter anden lovgivning

Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 1638 Udenbys Vester Kvarter, København, er områdeklassificeret, og det vil sige, at jorden er vurderet til at være lettere forurenede på grund af diffus forurening og tidligere opfyldninger. Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

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

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

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

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus.

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Det kan ikke udelukkes, at der findes flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis de fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Fældning af træer kan i givet fald alene ske fra 1. september til 31. oktober, hvor flagermus hverken yngler eller er gået i vinterhi.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 270 af 12. april 2018.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset som vist på tegning 1.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge området til opførelse af en pumpestation over terræn til udledning af skybrudsvand i havnen.
- de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation.
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter en del af ejendommen matr.nr. 1638, Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 9. august 2019 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til miljømæssige servicefunktioner og kollektive anlæg.

Placeringen af anvendelserne skal ske, som vist på tegning 2.

§ 4. Veje

Stk. 1. Eksisterende vejlinje

Mod lokalgaden Kalvebod Brygge opretholdes den eksisterende vejlinje, jf. tegning 3.

Kommentar

Vejbyggelinjer afgrænser arealer, som er udlagt til vej i medfør af vejlovgivningen, men ikke anlagt. Kommunen har mulighed for på et senere tidspunkt at bestemme, at arealet skal anlægges som vej.

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsel placeres, som vist på tegning 3.

§ 5. Vandareal og zonestatus

Stk. 1. Byzone

Arealer fremkommet ved opfyld overføres til byzone.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det bebyggede areal må ikke overstige 500 m².

Stk. 2. Byggefelt

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet tvist på tegning 4.

Stk. 3. Bygningshøjde

Bygningen skal være i to højder, som vist på tegning 4.

Højderne er inklusive arbejdsdæk på tag.

Stk. 4. Tekniske anlæg

Teknik eller andet der placeres på tag skal placeres inde på taget i en afstand på minimum 0,5 m målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 1 m for teknik eller andet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være rødbrune teglsten. Mindre bygningsdele kan være i zink, kobber eller aluminium.
- b) Siddemuligheder skal integreres i facaden.
- c) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- d) Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.
- e) Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier:

- a) Vinduer og døre skal være i mørke farver.
- b) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- c) Der skal placeres et vinduesparti på den østlige facade mod havneløbet.
- d) Vinduet skal have form som en halvcirkel og det højeste punkt skal være mindst 2,4 m målt fra terræn.
- e) Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Vinduerne skal have gennemsigtigt glas. Der skal anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.

Stk. 3. Tage:

- a) Tage skal være flade.

- b) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere skal være en integreret del af taget.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Belægninger

Belægninger skal være i træ, beton eller granit.

Stk. 2. Havnepromenade

Promenadestrækningen skal etableres med gang- og cykelsti, med en bredde på mindst 8 m, som vist på tegning 5.

Stk. 3. Hegning

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

§ 9. Retsvirkninger

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

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

§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For hvad angår det område, som denne lokalplan omfatter, ophæves lokalplan 202 Fisketorvet.

Kommentarer af generel karakter

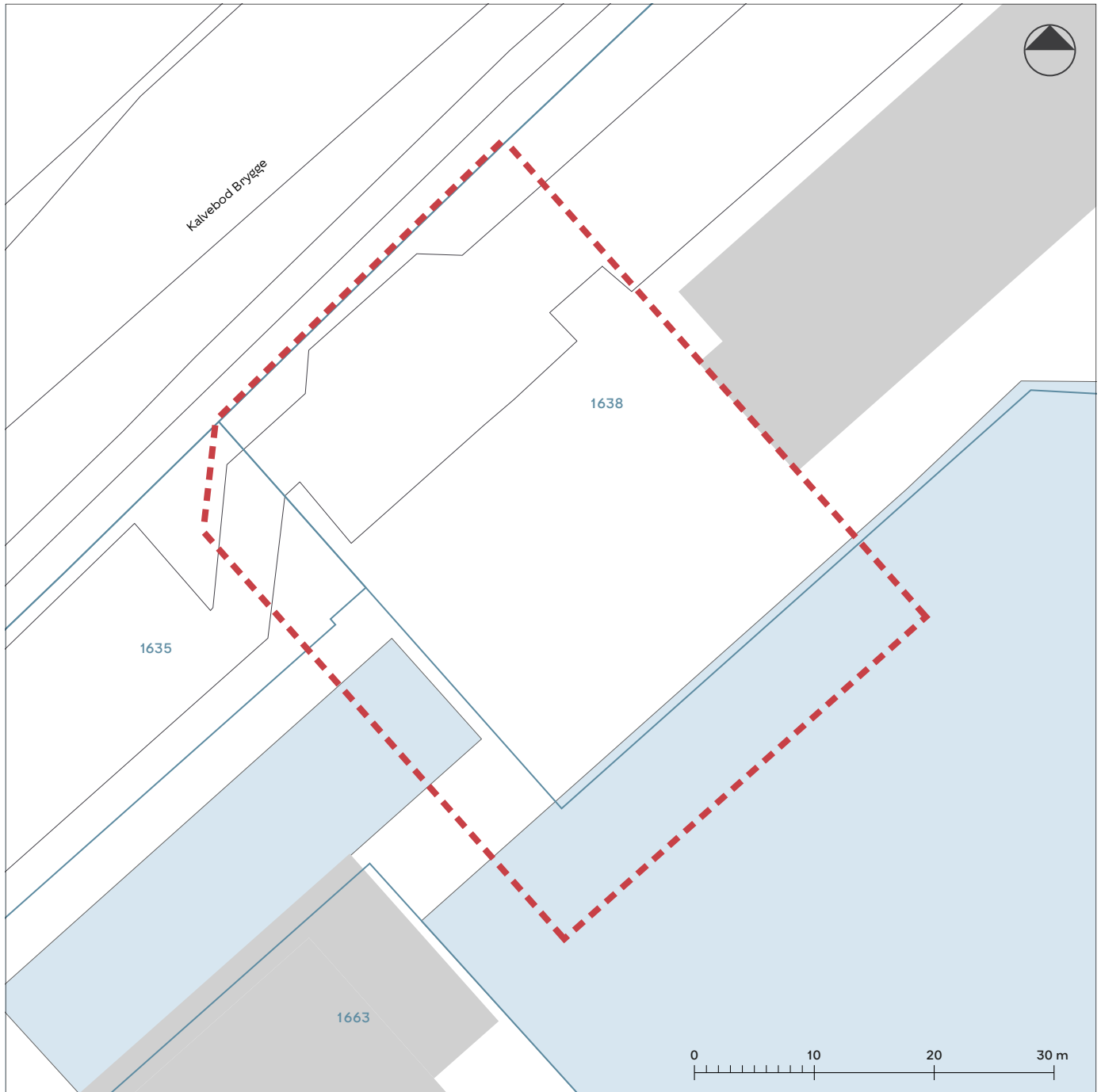
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

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

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

Tegning 1 · Områdeafgrænsning

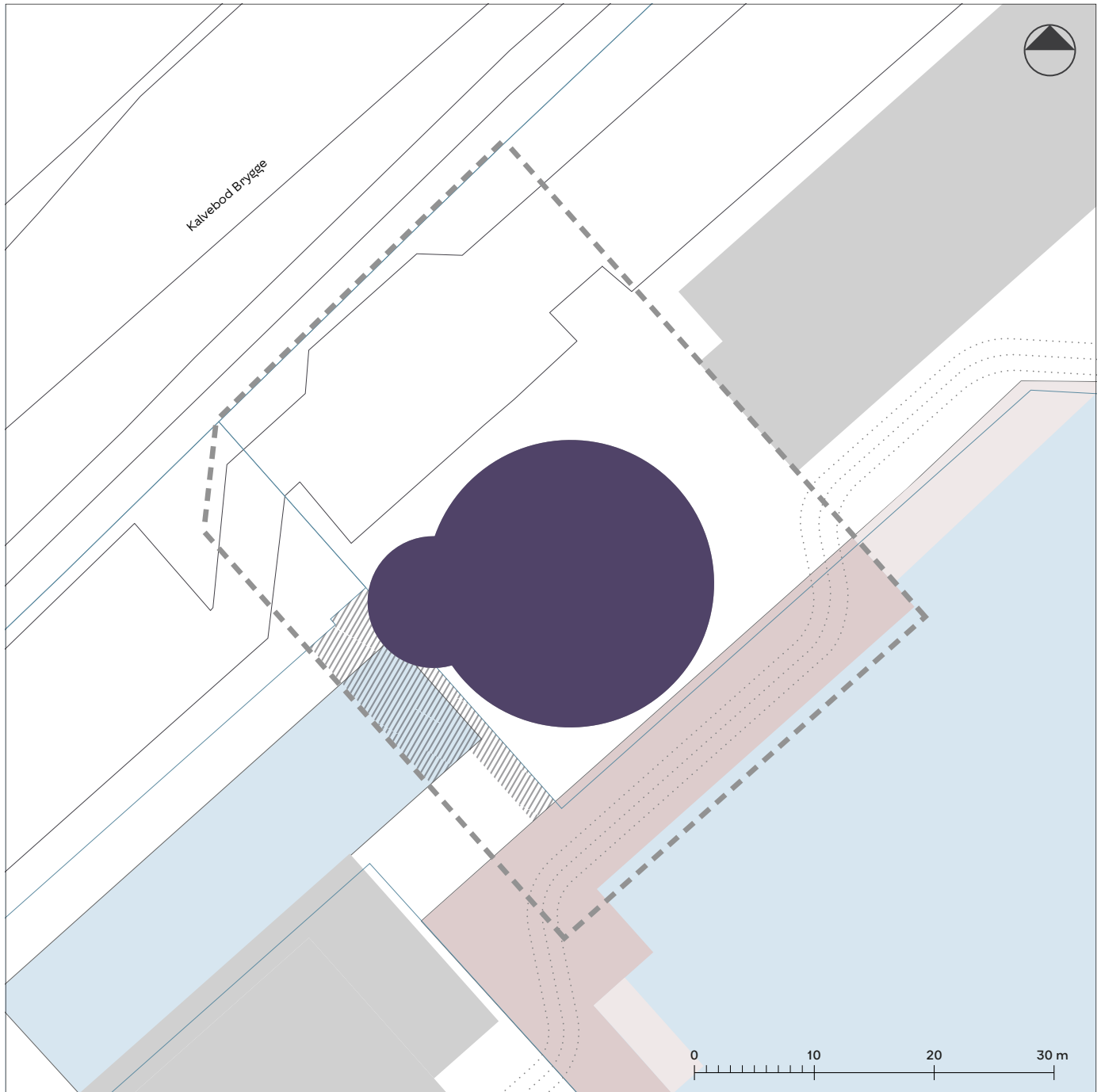


— — — — — Områdeafgrænsning

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

Tegning 2 · Anvendelse



 Miljømæssige servicefunktioner og kollektive anlæg

 Områdeafgrænsning


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

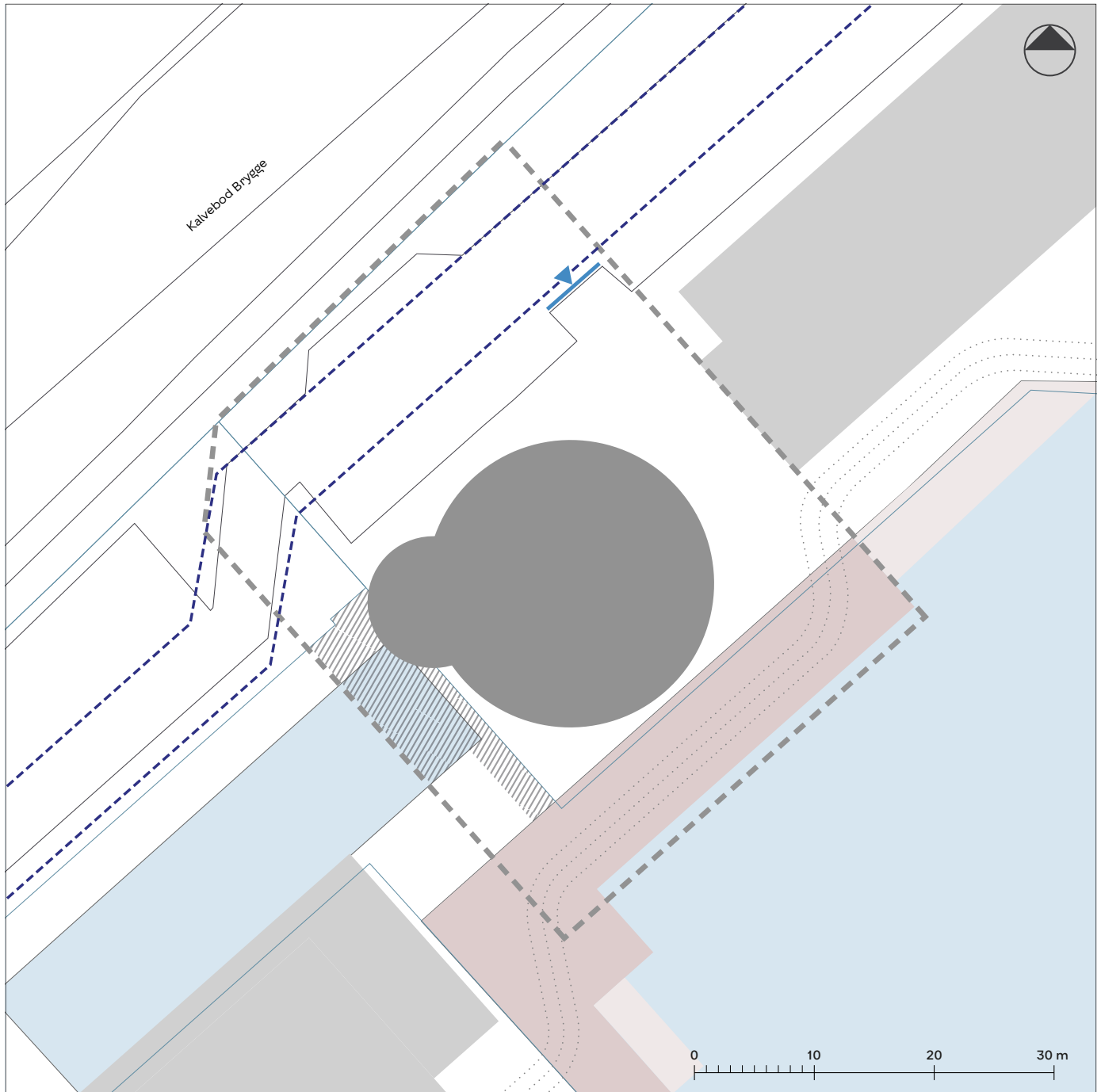
 Promenade

 Trædæk

 Opfyld

 Cykel- og gangforbindelse

Tegning 3 · Veje



 Overkørsel til lejlighedsvis servicekørsel

 Eksisterende vejlinje

 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel


 Eksisterende bygning

 Byggefelt

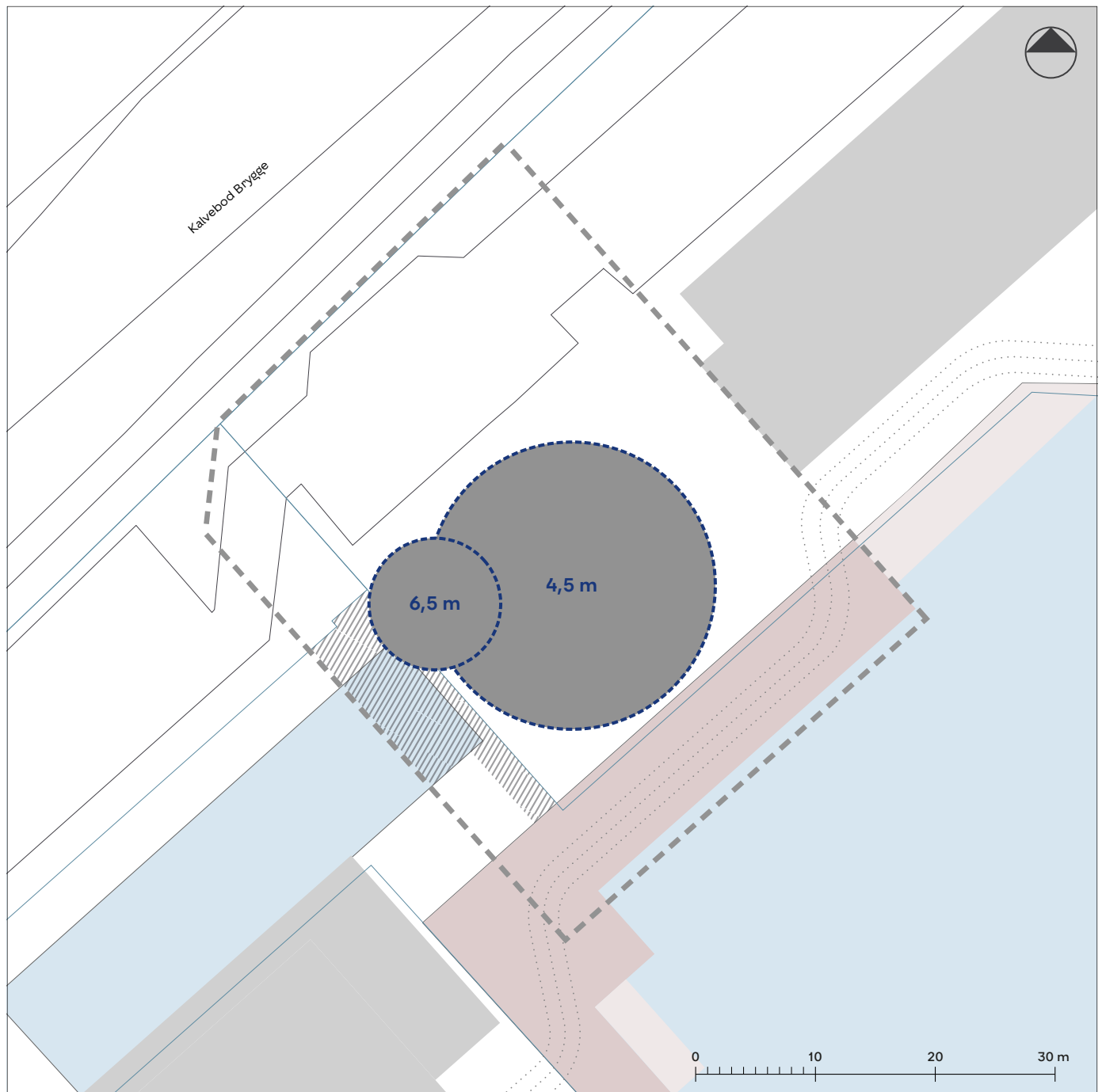
 Promenade

 Trædæk

 Opfyld

 Cykel- og gangforbindelse

Tegning 4 · Bebyggelsens omfang og placering



----- Afgrænsning af byggefelt

xx m Maksimal højde

----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

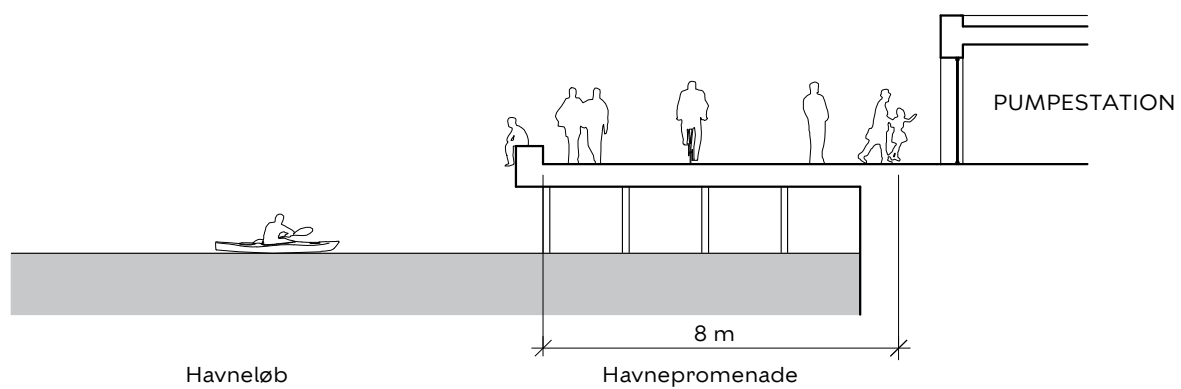
■ Promenade

■ Trædæk

/// Opfyld

..... Cykel- og gangforbindelse

Tegning 5 · Ubebyggede arealer



Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Pumpestationen.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]