

# OMØGADE II

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 328

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 328 Omøgade II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

**Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X**





# Indhold

## Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 328 .. 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Ønsker til anvendelse.....	4
Lokalplantillæggets indhold .....	5
Udviklingsstrategier .....	5
Miljøforhold .....	6

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 7

Overordnet planlægning .....	7
Kommuneplan 2015 .....	7
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	8
Spildevandsplan .....	8
Vandforsyningsplan .....	8
Varmeplanlægning.....	8

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 9

Affald .....	9
Jord- og grundvandsforurening .....	9
Museumsloven .....	10
Rottesikring .....	10
Bilag IV arter .....	10

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 328 Omøgade II ..... 11

§ 1. Formål.....	11
§ 2. Område .....	11
§ 3. Anvendelse.....	11
§ 4. Parkering .....	11
§ 15. Retsvirkninger .....	11
§ 16. Ophævelse.....	11
Kommentarer af generel karakter .....	11

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde .....	12
---------------------------------------	----

## Lokalplan nr. 328..... 13

## Hvad er en lokalplan ..... 18

Lokalplan.....	18
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	18
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	18

## Mindretalsudtalelser ..... 19

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 328



Luftfoto af lokalplanområdet set mod nord. Lokalplanområdet er vist med hvid linje. Området for tillæg 1 er angivet med hvid stiplede linje

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre indretning af servering såsom restauranter og caféer i eksisterende ejendomme på Æbeløgade 4 og Sankt Kjelds Plads 12 på Østerbro.

Hahnemanns Køkken ønsker i stue- og kælderetagen at åbne et madmekka med butik, servering og selskabslokale i en ejendom der tidligere har huset en Netto på Sankt Kjelds Plads. Herudover ønsker initiativtagerne bag tagfarmen ØsterGRO mulighed for at drive restaurant/selskaber i eksisterende faciliteter på Æbeløgade 4.

Ejendommene indgår i et område, der er udpeget til bydelscenter, Lyngbyvej, i detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2015. Muligheden for indretning af servering ved restauranter og caféer supplerer udbuddet af publikumsorienterede serviceerhverv, der i dag hovedsagligt indbefatter dagligvarebutikker, kiosker og enkelte take away tilbud. Sankt Kjelds Plads og Bryggervangen er i forandring til et grønt klimatilpasset byrum. Med muligheden for servering understøttes et mangfoldigt byliv i området.

Med lokalplantillægget muliggøres servering i ejendommen Æbeløgade 4 og i stueetage samt kælder på Sankt Kjelds Plads 12.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Lokalplantillæggets område

Området for tillæg 1 til lokalplan nr. 328 ligger ud til gaderne Æbeløgade og Sankt Kjelds Plads. Området består af varierede erhvervsbebyggelser i 1-3 etager med blandede erhverv, såsom kontor, fitnesscenter, motorcykelklub og lager og skiller sig bebyggelsesmæssigt væsentligt ud i kvarteret.

Æbeløgade 4 er opført i 1974 som et bilauktionshus på 3 etager, bygningen anvendes i dag til erhverv med en byfarm (med afgrøder) på taget. Herudover består matriklen af 2 erhvervsbygninger på 1-2 etager fra henholdsvis 1963 og 1953. Bebyggelsen mod Sankt Kjelds Plads fra 1964 er opført





Taghaven ØsterGRO på taget af Æbeløgade 4. Foto: Ursula Bach, Københavns Kommune.

i 3 etager og rummer forskellige kontorlejemål. Stueetagen har tidligere været anvendt som dagligvarebutik.

Mod syd grænser Sankt Kjelds Plads. Pladsen er i forandring til et grønt klimatilpasset byrum som del af en række tiltag i Klimakvarter Østerbro. Intentionen med Klimakvarteret er, at gøre kvarteret på Østerbro til Københavns grønneste brokvarter og samtidig klæde området på til at modstå store regnmængder og skybrud.

#### Kvarteret

Østerbro er præget af karrébebyggelse med grønne alléer og parker, som er med til at give oplevelsen af en grøn bydel. Gaderne ved Sankt Kjelds Plads danner et stjerne-mønster der strukturerer kvarterets bebyggelsesmønster og karreer. De lange diagonalt gående gader danner et stramt gadeforløb, der gør Sankt Kjelds Plads til den naturlige centrale plads i kvarteret. Kvarteret er karakteriseret af både et område med veldefinerede 3-4 etagers karréer og et område med blandet bebyggelse hvori de to ejendomme for tillægget er beliggende. Der er i kvarteret flere store dagligvarebutikker, serviceerhverv og enkelte butikker.

#### Trafik

Lokalplanområdet ligger ca. 700 meter fra Ryparken Station og ca. 1000 meter fra Svanemøllen Station. Buslinje 4A kører ad Nygårdsvej og Sejrgade med stop ca. 70 meter fra lokalplanområdet. Herudover er der fra Lyngbyvej

stoppested for busforbindelserne 15E, 94N, 150S, 184 og 185. Fra sommeren 2019 vil området endvidere være betjent af metro ved Vibenshus Runddel, der ligger ca. 500 meter fra området. Både Sejrgade og Æbeløgade er forbundet til den regionale vej Lyngbyvej, der fører direkte til Helsingør-motorvejen. Der er anlagt cykelsti langs Sejrgade som mod nordøst har forbindelse til den grønne cykelrute, Svanemølleruten og mod nordvest til Nørrebro-ruten.

#### Ønsker til anvendelse

Hahnemanns Køkken ønsker at omdanne kælder og stue-etage i den tidligere Netto på Sankt Kjelds Plads 12 til en kombination af butik, restaurant og kokkeskole, herudover vil etagerne rumme et produktionskøkken samt lokale til foredrag, servering og større selskaber/samkomster. Stueetagens facade mod gade og plads åbnes op fra gulv til loft med store glaspartier. Indgangen placeres midt på bygningen med rampe, så der skabes niveaufri indgang. Udluftning fra produktionskøkken føres op over tag.

Initiativtagerne til foreningen ØsterGRO ønsker mulighed for, at kunne servere mad, afholde madværksteder og specialarrangementer og drive restaurant i de nuværende faciliteter i Æbeløgade 4. Foreningen ØsterGRO ønsker at videredrive deres byfarm. Udover den ca. 500 m<sup>2</sup> store taghave har foreningen faciliteter såsom drivhus, køkken, bistader og hønsehus. ØsterGRO opstod som en idé, om at skabe et økologisk landbrug midt i København. Ideen



blev til virkelighed under Områdefornyelsen Sankt Kjelds Kvarter og støttet af Sharing Copenhagen.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget muliggør en udvidelse af anvendelsesmulighederne i eksisterende byggeri. Lokalplantillægget muliggør ikke, at der opføres nybyggeri.

### Anvendelse

Lokalplanen skal muliggøre, at der kan indrettes restauranter, caféer og lignende i eksisterende bygninger.

### Parkering

De 23 pladser som sløjfes for at muliggøre restaurant i Æbeløgade, skal genetableres i området. For 'madmekka' på Sankt Kjelds Plads 12 er der 14 parkeringspladser bagved bygningen og mulighed for vareindlevering.

## Udviklingsstrategier

### Fællesskab København

Fællesskab København 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.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af 'En by med kant' er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub> - neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række andre af kommunens politikker, planer og strategier.

I lokalplantillægget fremmes målet om en levende by for forskellige brugere ved at muliggøre en mere alsidig brug af et erhvervsområde.



Sankt Kjelds Plads 12 set fra syd



Æbeløgade 4 fra gården, trappen giver adgang til tagfarmen ØsterGRO



Ejendommen Æbeløgade 4 med kig til Sankt Kjelds Plads



Sankt Kjelds Plads fremtidige klimatilpassede grønne byrum, Illustration ©SLA/Beauty and the Bit

## **Bynatur i København**

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for 'Bynatur i København': [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen fastlægges de planmæssige forhold for at det lokale initiativ om en byfarm på taget af en erhvervsejendom kan bidrage til mere bynatur.

## **Miljøforhold**

### **Miljøvurderinger**

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lovekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lovekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser da lokalplantillægget alene muliggør ændret anvendelse af eksisterende ejendomme

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med forslaget til lokalplantillægget.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplan.

## Kommuneplan 2015

Området er i Kommuneplan 2015 fastlagt til blandet erhverv (B1-område). Bebyggelsesprocenten må højst være 110 og der skal etableres friarealer svarende til 15 % af etagearealet. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Den maksimale bygningshøjde er 20 meter.

### Detailhandel

Lokalplantillæggets område ligger inden for det område der er udpeget som bydelscenter Lyngbyvej i detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2015. Kommuneplanen giver mulighed for at øge arealet til butikformål i bydelscenteret Lyngbyvej med ca. 5.400 m<sup>2</sup> til i alt ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 3.500 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarerbutikker 2.000 m<sup>2</sup>.

### 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.


Tillægsområdet er en del af bydelen Østerbro. Østerbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne i 2017 udarbejdet en bydelsplan for bydelen. Formålet med lokalplantillægget ligger i tråd med temaet ØsterbroLiv, hvor der bl.a. er fokus på at skabe gode rammer for hverdagslivet på Østerbro – både i form af gode indendørs faciliteter og ved at byrummene på Østerbro indbyder til liv og aktivitet.

### Lokalplaner i kvarteret

#### Lokalplan nr. 328 Omøgade II:

Formålet med lokalplanen er, at sikre mulighed for en alsidig anvendelsesmæssig og bygningsmæssig fornyelse, således at området vil kunne udvikles som et velfungerende blandet erhvervsområde. Herudover skal lokalplanen sikre, at der ikke ved erhvervsanvendelsen opstår miljømæssige gener for den omliggende boligbebyggelse, og at nybebyggelse i området tilpasses den omgivende bebyggelses byarkitektoniske kvaliteter.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)
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, O2-5	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
	Det aktuelle lokalplanområde

#### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

#### Lokalplan nr. 5 Vognmandsmarken:

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre opførelse af bebyggelse til boligformål. Desuden tillades der indretning af butiks- og kontorlokaler i de 2 nederste etager mod Hans Knudsens Plads og Vognmandsmarken.

#### Lokalplan nr. 66 Helsingborggade:

Formålet med lokalplanen er, at ændre karreens status fra erhvervsområde til boligområde samt at sikre, at kommende bebyggelse indordner sig karakteren af det omliggende kvarter, der er præget af 4-etagers bygninger opført som sluttet randbebyggelse i vejlinjerne.

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

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre opførelse af en erhvervsbebyggelse samt give mulighed for etablering af en tankstation mod Lyngbyvej.



- Gældende lokalplaner
- Det aktuelle lokalplanområde

#### Lokalplaner i kvarteret

##### Lokalplan nr. 387 Omøgade III:

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse og erhvervsbebyggelse på hidtidige erhvervsjendomme.

##### Lokalplan nr. 543 Kristineberg II:

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af eksisterende kontorbygninger til boligformål.

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, indeklimateknik, 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)

## Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf)

## 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 vedligeholdt, 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, træ 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 mm.

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/](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.

## Bilag IV arter

Det planlagte projekt vil ikke beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter jf. bekendtgørelse 1383 af 26/11 2016 (om administration af planloven i forbindelse med internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter), der er i projektet udelukkende tale om en ændret anvendelse af eksisterende bygninger og der er ikke registreret bilag IV arter i området.



# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 328 Omøgade II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Sankt Kjelds Plads og Æbeløgade samt skel mod matr. nr. 5871, 5867 og 5849 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 328 Omøgade II udgør det planmæssige grundlag for et område til blandet erhverv mv.

Udover formålet i § 1 i lokalplan nr. 328 Omøgade II er formålet med tillæg nr. 1, at udgøre det planmæssige grundlag for anvendelse af lokalplanområdet til

- Indretning af restaurant, café, produktionskøkken og selskabslokaler med mulighed for servering.
- Der kan indrettes en mindre butik i stueetagen i Sankt Kjelds Plads 12.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 5857 og 5852 Udenbys Klædebo, København, og alle parceller, der efter 11. november 2017 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området fastlægges til blandet erhverv såsom lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med tilhørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg, samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, som er forenelige med anvendelse til blandet erhverv.

Der kan i stueetage og kælder på Sankt Kjelds Plads 12 og på Æbeløgade 4 indrettes servering/selskabslokaler såsom restaurant eller café.

### Stk. 2.

#### Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplantillæggets område er 500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet i en dagligvare- eller udvalgswarebutik må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> eller 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

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

Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 800 m<sup>2</sup> pr. 18. december 2017.

## § 4. Parkering

Teknik- og miljøudvalget kan tillade at parkering etableres andetsteds i kvarteret.

## § 5. 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.

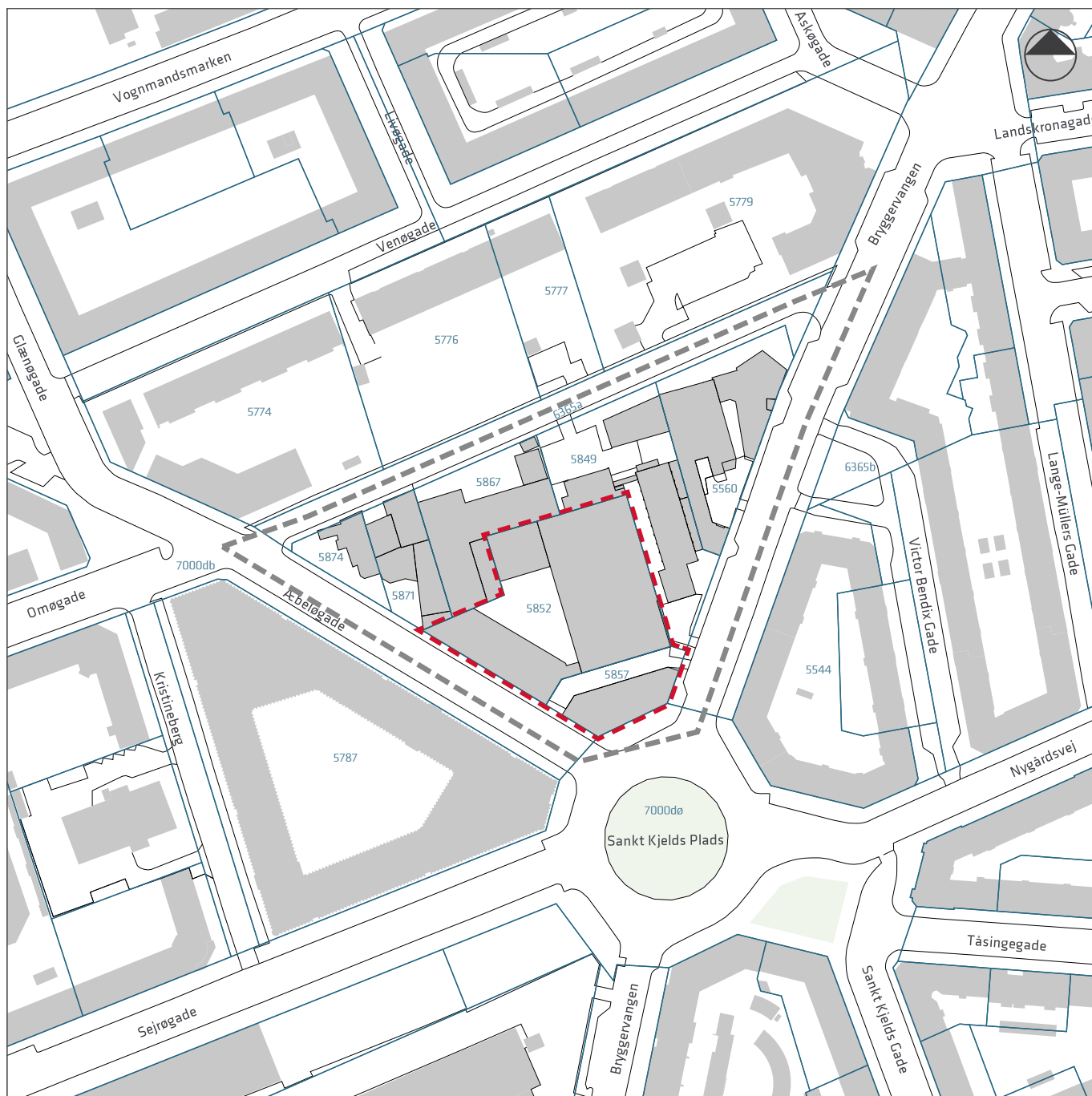
## § 6. Ophævelse

I Lokalplan nr. 328 'Omøgade II' bekendtgjort den 13. december 2000 ophæves § 3 for så vidt angår lokalplantillægget.

## Kommentarer af generel karakter

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

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- Lokalplan nr. 328 Omøgade II
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel



Lokalplan for området begrænset af Æbeløgade, Glænøgade, Venøgade, Askøgade, Bryggervangen og Sankt Kjelds Plads („Omøgade II“).

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastlægges her ved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

- at sikre mulighed for en alsidig anvendelsesmæssig og bygningsmæssig fornyelse, således at området vil kunne udvikles som et vel fungerende blandet erhvervsområde,
- at sikre, at der ikke ved erhvervsanvendelsen opstår miljømæssige gener for den omliggende boligbebyggelse, og
- at sikre, at nybebyggelse i området tilpasses den omgivende bebyggelses byarkitektoniske kvaliteter, samt
- at det tilstræbes, at der projekteres efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag indgår i en integreret arkitektonisk helhed der indikerer en bæredygtig by, herunder blandt andet ved kollektiv varmforsyning samt ved muligheden for at etablere miljømæssige servicefunktioner. \*)

### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.350 og omfatter ejendommene matr. nr. 5560, 5774, 5775, 5776, 5777, 5778, del af 5779, beliggende bag den eksisterende anlægslinie for Askøgade, 5831, 5849, 5852, 5857, 5867, 5871 og 5874 alle Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der fra den 1. januar 2000 udstykes fra de nævnte ejendomme.

### § 3. Anvendelse

Området fastlægges til blandet erhverv såsom lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med tilhørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning og lignende. Endvidere kan der tillades offentlig virksomhed, såsom tekniske anlæg, institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, som er forenelige med områdets anvendelse til blandet erhverv.

Der kan tillades mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til den enkelte virksomheds produktionslokaler. Butikkers størrelse må ikke overstige 20 pct. af virksomhedens samlede etageareal, og maksimalt 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. \*\*)

Såfremt det er miljømæssigt forsvarligt, kan det endvidere tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (virksomhedsklasse 2 med krav om en vejledende afstand på 20 m til forureningsfølsom anvendelse såsom boliger, børneinstitutioner og lignende).

### § 4. Vejforhold og byggelinier mv.

Stk. 1. Mod Bryggervangen, Sankt Kjelds Plads, Æbeløgade, Glænøgade og Venøgade opretholdes de nuværende vejlinier. Det på tegning nr. 27.350 med priksignatur angivne vejudlæg (del af Askøgade) kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

\*) Borgerrepræsentationen har i mødet den 3. december 1998 tiltrådt forslaget til „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“ med de deri indeholdte minimumskrav, anbefalinger og visioner.

\*\*) Opmærksomheden henledes på lov om planlægnings regler for beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

*Stk. 2.* Mod Omøgade opretholdes de eksisterende vejudvidelseslinier, som vist på tegningen.

*Stk. 3.* Mod Venøgade opretholdes den bebyggelsesregulerende byggelinie i 3 m afstand fra vejlinien.

*Stk. 4.* Der må ikke etableres overkørsel mod Venøgade. Tilkørsel til ejendommene i området forudsættes overvejende at ske fra Bryggervangen, Æbeløgade og Omøgade.

### **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

*Stk. 1.* Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.

*Stk. 2.* Bebyggelse skal overvejende placeres med facade eller gavl i den opretholdte byggelinie mod Venøgade og i de eksisterende vejlinier mod Askøgade, Bryggervangen, Sankt Kjelds Plads og Æbeløgade. De enkelte facadelængder mod hver af de nævnte gadestrækninger må ikke overstige 40 m.

Mod Sankt Kjelds Plads skal bebyggelse opføres med en højde på mindst 3 og højst 5 etager samt eventuelt udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 15 m, og bygningshøjden må ikke overstige 22 m.

Mod de øvrige nævnte gader må bebyggelse opføres i højst 4 etager med udnyttet tagetage. Gesimshøjden må ikke overstige 15 m, og bygningshøjden må ikke overstige 18 m, idet dog bebyggelse op til bebyggelse mod Sankt Kjelds Plads kan opføres i større højde af hensyn til overgangen til denne eventuelt højere bebyggelse.

*Stk. 3.* Herudover kan opføres bebyggelse i højst 2 etager med en højde, som ikke overstiger 10 m.

*Stk. 4.* Bebyggelsens højde må ikke overstige afstanden til anden bebyggelse på samme grund.

Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at opholds- og arbejdsrum, efter Bygge- og Teknikforvaltningens skøn, opnår tilfredsstillende lysforhold.

*Stk. 5.* Bebyggelse kan tillades opført i mindre afstand end 2,5 m fra naboskel.

### **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

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

Bebyggelser mod de omgivende veje skal udformes på en sådan måde, at de enkelte facadeenheder med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden danner en god helhedsvirkning i den samlede facaderække samtidig med, at der opnås et harmonisk samspil med den omgivende stramt udformede karrébebyggelse.

*Stk. 2.* 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.

*Stk. 3.* Skiltning, reklamer, lysinstallationer og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter.

Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blanding, reflekser, farve eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

*Stk. 4.* Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af et fællesantenneanlæg – hvis placering og udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen – eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.

*Stk. 5.* Tekniske installationer placeret oven på bygninger skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.



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

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 2 og 3, udføres og indrettes, således at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik samt forurening fra virksomhed i og uden for området. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB (A). \*\*\*\*)

## **§ 8. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Københavns Energis fjernvarmforsyning, eller før der i henhold til varmforsyningsloven er meddelt dispensation til alternativ energiforsyning i større ejendomme.

## **§ 9. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Friarealet (ekskl. parkerings-, tilkørsels- og oplagsareal) skal være af størrelsesordenen 15 pct. af bruttoetagearealet. Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for brugere af området.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Eventuel parkering herudover må ikke etableres på terræn.

*Stk. 3.* Mod Venøgade skal arealet mellem vejlinien og den bebyggelsesregulerende byggelinie anlægges som et beplantet bælte.

*Stk. 4.* Friarealer, samt parkerings- og tilkørselsarealer, kan forlanges indrettet som fællesanlæg for flere ejendomme, og indretningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

*Stk. 5.* Oplag uden for bygningsanlæg kan etableres i en højde på indtil 3 m og med placering i en afstand af min. 20 m fra omliggende gader. Oplag herudover kræver Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse.

*Stk. 6.* Træer skal bevares i videst muligt omfang.

## **§ 10. Ledningsforhold**

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger i forbindelse med nedlæggelse af det i § 4, stk. 1, sidste afsnit nævnte vejareal.

## **§ 11. Tilladelse fra andre myndigheder**

Uanset foranstående må der ikke opføres bebyggelse på eller foretages ændringer i anvendelsen af ejendommene matr. nr. 5778 og 5779 Udenbys Klædebo Kvarter, København, der er registreret som affaldsdepoter, med mindre depotet frigives af kommunen (Miljøkontrollen), jf. lovbek. nr. 939 af 27/10 1996 om affaldsdepoter.

## **§ 12. Retsvirkninger**

I henhold til § 18 i Planloven må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 14.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## **§ 13. Påtaleret**

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

\*\*\*) Opmærksomheden henledes på, at lokalplanområdet er et erhvervsområde, der har været anvendt til en række formål, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted.

I henhold til § 71 i "Lov om forurennet jord" (lov nr. 370 af 2. juni 1999) skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. Arbejdet kan genoptages efter 4 uger, eller når Miljøkontrollen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår herfor.

\*\*\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

#### **§ 14. Dispensationer**

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.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

#### **§ 15. Servitutbortfald**

Lokalplan nr. 144, bekendtgjort den 2. november 1989 og tinglyst den 22. marts 1990 på ejendommene matr. nr. 5774, 5775, 5776, 5777, 5778, 5779 og 5831 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ophæves.

Deklarationer indeholdende bestemmelser vedrørende bebyggelse og benyttelse, tinglyst den 26. januar 1944 på matr. nr. 5560, 5849, 5852, 5857, 5867, 5871 og 5874 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ophæves.

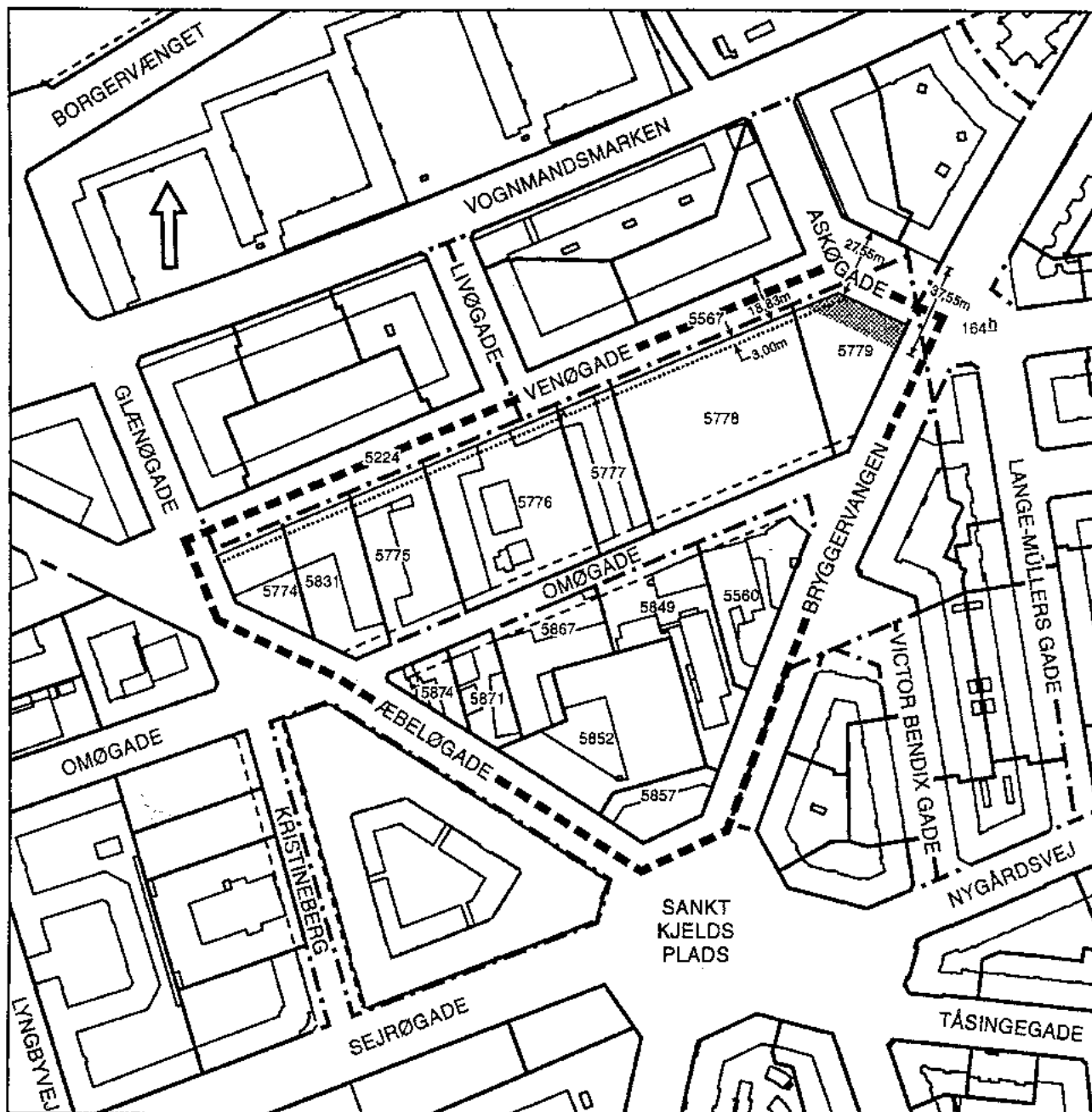
Nærværende lokalplan med indhæftede tegning nr. 27.350 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 16. november 2000 og endeligt bekendtgjort den 13. december 2000.

*Bygge- og Teknikforvaltningen, den 14. maj 2001.*

**Søren Stenz**  
kontorchef

/Jesper Holm  
vicekontorchef

KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 14.05.2001  
Lyst under 63393  
Jette Seiersen



0 50 100 150m

- GRÆNSE FOR LOKALPLANOMRÅDE
- VEJUDVIDESELINIE
- ▨ VEJUDLÆG, DER KAN OPHÆVES
- ..... BEBYGGELSESREGULERENDE BYGGELINIE

Emne Lokalplan "Omøgade II"	Målestoksforhold 1:2500	Journalnummer 311/412-0001-99
Ejerlav Udenbys Klædebo Kvarter, København	Tegningsdato Feb. 2000	Tegningsnummer 27.350
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plandirektoratet • Rådhuspladsen 77 • 1550 København V.		



# 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

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan Omøgade II.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://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 xx. xxxxxxxx 201x**

