ØSTERBROGADE KASERNE TILLÆG 2

FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 224 OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Teknik og Miljøudvalget har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 224 Østerbro Kaserne og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 26. september 2025 til den 21. november 2025.

KØBENHAVNS KOMMUNE

Indhold

Redegørelse 3

Lokalplantillæggets og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål ... 3
Lokalplanområdet og kvarteret ... 4
Lokalplantillæggets og kommune-plantillæggets indhold ... 5
Miljøforhold ... 10
Den kystnære del af byzonen ... 10
Bevaringsværdige bygninger ... 10
Skyggediagrammer ... 12

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 13

Overordnet planlægning ... 15
Kommuneplan 2024 ... 15
Lokalplaner i kvarteret ... 15
Københavns Kommunes overordnede strategier ... 16
Miljøkrav til byggeri og anlæg ... 16
Spildevandsplan ... 17
Vandforsyningsplan ... 17

Tilladelser efter anden lovgivning 18

Affald ... 18
Jord- og grundvandsforurening ... 18
Museumsloven ... 19
Lov om bygningsfredning ... 19
Rottesikring ... 19
Bilag IV-arter, herunder flagermus ... 19

Bestemmelser 20

§ 1. Formål ... 20
§ 2. Område ... 20
§ 3. Anvendelse ... 20
§ 4. Veje ... 22
§ 5. Bil- og cykelparkering ... 23
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering ... 24
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden ... 25
§ 8. Ubebyggede arealer ... 27
§ 9. Støj og anden forurening ... 31
§ 10. Retsvirkninger ... 32
§ 11. Ophævelse af lokalplaner ... 32
Kommentarer af generel karakter ... 33

Tegning 1 · Områdeafgrænsning ... 34
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage) ... 35
Tegning 2b · Anvendelse 2. etage og op ... 36
Tegning 3 · Veje ... 37
Tegning 4 · Bil - og cykelparkering ... 38
Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering ... 39
Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden ... 40
Tegning 6b · Altaner ... 41
Tegning 7a · Byrum ... 42
Tegning 7b · Kantzoner ... 43
Tegning 7c · Beplantning ... 44
Tegning 7d · Terrænregulering ... 45

Forslag til kommuneplantillæg 46

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg 47

Praktiske oplysninger Bagsiden

Forsidefoto: @gedanmark og Danske Kommuner, 2023.
Hvis ikke andet er angivet, er fotos og illustrationer af Københavns Kommune.

Redegørelse

Lokalplantillæggets område er indtegnet med hvid linje, lokalplan 224 Østerbro Kaserne er indtegnet med stiplet linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: KDS, 2023.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførelse af en mindre ny bygning, en anvendelsesændring fra serviceerhverv til bolig, ændre bestemmelserne for detailhandelen i lokalplanområdet, øge de maksimale kvadratmeter indenfor lokalplanområde med 300 m^2 og fastsætte nye parkeringsnormer efter kommuneplan 2024's normer.

Den nye bygning vil være på ca. 570 m^2 og anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv og kulturformål. Anvendelsesændring vedrører en eksisterende bygning, hvor der muliggøres et skift fra serviceerhverv til bolig i stueetagen. Det aktuelle lokalplantillæg erstatter tillæg 1 og fastlægger nye bestemmelser for detailhandelen. Lokalplantillægget lovliggør de eksisterende butikkers størrelse, muliggør større maksimumstørrelser for udvalgs- og dagligvarebutikkerne, samt øger det samlede antal mulige etagemeter til butiksformål inden for lokalplanområdet.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter ny lokalplan.

Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2024, idet kommuneplanen fastlægger, at 10 % af det samlede mulige etageareal på 70.350 m^2 skal være til kulturelle formål. Andelen til kulturelle formål udgør i dag ca. 5 % af det samlede etageareal.

Lokalplanen er udarbejdet som et tillæg til lokalplan 224 Østerbrogade Kaserne, og denne lokalplan gælder derfor sammen med det aktuelle tillæg. Bestemmelserne i gældende lokalplan 224 Østerbrogade Kaserne fastholdes derved, men følgende bestemmelser ændres: Bestemmelserne om bolig- og kulturandel, detailhandel, parkeringsnormer, maksimale etagemeter øges 300 m^2, friarealer, bevaringsværdige træer og støj.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger på Østerbro ved Fælledparken og ud mod Østerbrogade. Lokalplanområdet er afgrænset af Serridslevvej, Borgmester Jensens Allé, Marskensgade og Gunnar Nu Hansens Plads ved Østerbrogade.

Områdets placering i bydelen.

Lokalplanområdet er omringet af flere af bydelens markante bygninger og bydelstræk. Mod øst grænser lokalplanområdet ud til Østerbrogade, som er bydelens overordnede handelsgade med et stort og varieret udbud af forretninger. Østerbrogade samt en del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2024 udpeget som bymidte.

Mod sydøst ligger Østerbro Svømmehal (Øbro-Hallen), Idrætshuset og Østerbro Stadions monumentale bygninger, som er bevaringsværdige. Sammen med Fælledparken udgør de et af Københavns værdifulde kulturmiljøer for Københavnernes velfærd. Fælledparken er anlagt som folke- og idrætspark og er i dag Københavns mest besøgte park.

Nord for lokalplanområdet består bebyggelsen af karréer i 4-5 etager med middel til høj bevaringsværdi (SAVE 2-4), samt en fredet karré. Bebyggelserne er i røde tegl med hvide vinduespartier. Øst for lokalplanområdet langs Østerbrogade præges området af tæt karrebebyggelse hovedsageligt i 5 etager.

Egenart

Lokalplanområdet omfatter den tidligere Østerbrogade Kaserne, som i 1991 blev købt af Pensionskassen Pædagogernes Pension. Østerbrogade Kaserne blev opført i 1896-1898, og er tegnet af arkitekt Eugen Jørgensen. Kasernebygningerne er alle bygget i røde mursten med sorte tage i sortglaserede tegl eller skifer. Bygningernes murstensfacader er præget af rig forarbejdning med hjørnemarkeringer, vinduesdetaljer og gesimser. Kasernebygningerne er sammen med den omkransende mur og porte udpeget som bevaringsværdige. Der er i 2025 lavet åbninger i murene, så området fremstår mere integreret med resten af Østerbro.

Den sydlige del af kaserneanlægget udgør i dag et mindre butiksstrøg, kulturinstitutioner og kontorfunktioner. Den sydlige del af anlægget rummede den væsentligste del af kasernens bebyggelse. Kaserneanlægget blev opført symmetrisk på hver side af en midterakse, som går fra hovedporten ved Gunnar Nu Hansens Plads. Midteraksen udgør i dag butiksstrøget. For enden af midteraksen lå en bevaringsværdig fægtesal, som blev nedrevet 1993. De tidligere ridehuse mod Serridslevvej og Marksensgade har siden 1978 været brugt til teatrene Republique og Revolver, mens to tidligere staldbygninger ud mod Serridslevvej er indrettet til Kulturhuset Krudttønden.

Den nordlige del af kaserneområdet var oprindeligt mere ekstensivt bebygget med hestestalde omkring en stor eksercerplads. I forbindelse med opkøbet af grunden i 1991 blev der i den nordlige del bygget boliger i karréstruktur med en daginstitution i midten. Karrestrukturen opbrydes af interne passager, som både er langs- og tværgående.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Østerbrogade, Marskensgade og Jagtvej via Serridslevsvej. Der er således let adgang til nogle af hovedtrafikårerne for biltrafikken.

Der er cykelstier langs med Østerbrogade, Jagtvej, Borgmester Jensens Allé og Serridslevvej, samt supercykelstier på Østerbrogade og Jagtvej. Der er således en god cykelinfrastruktur omkring lokalplanområdet.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 1A fra Østerbrogade og linje 14 fra Jagtvej. Området ligger ca. 400 m fra metrostationen Poul Hennings Plads og er dermed stationsnært beliggende. Der er herudover ca. 650 m til metrostationen på Vibenshus Runddel og ca. 800 m til Trianglen metrostation. Området er således godt betjent med kollektiv trafik.

Almene boliger

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m^2.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplantillægget muliggør en fortætning på Østerfælled Torv. Hvor der i dag er en belagt plads med en nedsænkning i midten, muliggøres et nyt byggeri til serviceerhverv eller kulturelle formål. Bygherre ønsker, at bygningen kan blive et nyt spisested, blandt andet for teatergæsterne til de to teatre, som flankerer byggeriet. Bygningen placeres for enden af den tidligere kaserneanlægs midterakse, som går fra hovedporten ved Gunnar Nu Hansens Plads og gennem det eksisterende anlæg.

Nord for den nye bygning muliggøres en anvendelsesændring fra serviceerhverv til boliger i stueetagen på en eksisterende bygning, samt en bearbejdning af terrænet for at skabe bolignære udearealer.

Herudover muliggøres samlet 7.600 m^2 detailhandel i de eksisterende bygninger. Der fastlægges en ny maksimumstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikkerne, på hhv. 3.600 m^2 for dagligvarebutikker og 3.000 m^2 for udvalgsvarebutikker, samt en justering af butiksstørrelser omkring midteraksen.

Anvendelse

Området er fastlagt til boliger og serviceerhverv. Lokalplantillægget muliggør ændret anvendelse fra serviceerhverv til boliger for en eksisterende bygning samt muliggør et nyt byggeri til publikumsorienteret serviceerhverv og kulturelle formål.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplantillægget muliggør 7.600 m^2 butik, heraf udgør ca. 7.000 m^2 eksisterende butikker, og hovedparten af disse ligger ud til områdets gennemgående midterakse.

Lokalplantillægget muliggør opførelse af en mindre bygning på ca. 570 m^2, men giver ikke derudover mulighed for yderligere nybyggeri. De nye butiksstørrelser giver mulighed for en omdisponering af butikkerne indenfor de eksisterende bygningsvolumener. For at sikre et varierer udvalg af butikker ud mod midteraksen, reguleres butikkernes størrelse indenfor en zone omkring midteraksen.

Idet der allerede er en del eksisterende butikker indenfor lokalplanområdet, forventes ændringerne ikke at påvirke bymiljøet væsentligt. De store butikker vil skulle bruge de forvejen etablerede løsninger til varelevering via Marksensgade og Serrildslevvej, og kunderne vil benytte de etablerede parkeringskældre.
Der etableres ikke nye parkeringspladser, og der er kun i begrænset omfang tilladt kørsel inden for lokalplanområdet. Bymiljøet er i dag et tæt bebygget blandet område med både bolig, erhverv og detailhandel.

Fremtidige trafikforhold

Der vil i mindre grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje. Biltrafikken forventes hovedsageligt at parkere i de eksisterende parkeringskældre, som ligger i relation til eller i nærheden af de større butikker. Der vil være en lille stigning i cykeltrafik på de omkringliggende veje og cykelstier.

De eksisterende overkørsler ud af området opretholdes, såvel som de eksisterende interne færdselsarealer. Der vil kun være begrænset mulighed for biltrafik indenfor området.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der i lokalplanområdet samlet vil være ca. 280-320 bilparkeringspladser, hvoraf ca. 11 pladser er til nybyggeri og omdannelse af bygninger i delområde II. Det samlede antal cykelparkeringspladser i delområde II inklusiv til eksisterende byggeri vil være ca. 78 cykelparkeringspladser, hvoraf ca. 58 pladser er til nybyggeri og omdannelse af bygninger i delområde II, når området er fuldt udbygget.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne. Der er bestemmelser om placering af cykelparkering på terræn i delområde II, hvilket skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen fastholder den ordnede bebyggelsesstruktur, men muliggør et nyt byggeri på ca. 570 m^2 midt på matriklen. Bygningens placering er tæt på den tidligere fægtesals placering, for enden af midteraksen. Den tidligere fægtesal lå dog mere nordligt ved bygningen, hvor aktuelle lokalplantillæg muliggør en anvendelses ændring. Bygningen skal ligge solitært med ca. 10 m til de nærmeste bygninger og opføres med valmet tag. Taget skal være grønt med græs, sedum el.lign. og maksimalt 8 m højt.

Lokalplanen sikrer, at den nye bygning skal bygges med reference til de eksisterende og bevaringsværdige bygningers farver i rødbrun og/eller brun. Der muliggøres en åben og transparent bygning med store glaspartier. Facaderne opdeles af skodder i bygningens fulde højde, som åbnes vinkelret på bygningen. Skodderne skaber nicher og opdeler facaderne i en ensartet takt.

Lokalplanen fastlægger en procentdel af glas på bygningens facader, til minimum 50 % på alle fire side.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Lokalplanen fastlægger indretningen af to byrum indenfor delområde II.

Byrummene skal have samme belægningstyper som i dag, hvor belægningen består af asfalt, natursten i granit, teglsten og/eller betonsten.

Ved stuetagen, hvor der muliggøres ændret anvendelse fra serviceerhverv til boliger, fastlægges særlige bestemmelser for byrummets og kantzonens udformning. Minimum 80 % af arealet skal være beplantet, og der skal etableres terrasser ud for

hver bolig i stueetagen. Beplantning, der etableres som hegn må højst være 1,2 m høje målt fra terrassen, undtaget er dog wire til klatreplanter, som må etableres i 1,8 m højde.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Inden for hele lokalplanområdet er der registreret 117 træer, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige i lokalplanen.

I område skal der plantes 21 nye træer, hvoraf ca. 30 % af de nye træer skal være hjemmehørende arter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Sikring mod ekstremregn

Bebyggelse skal sikres mod skader fra ekstremregn op til en 100-års regnhændelse. Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at regnvandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Hertil må oversvømmelsesrisikoen ved ekstremregnshændelser ikke forværres for omgivelserne (herunder uden for lokalplanområdet) som en konsekvens af lokalplanens realisering. Væsentlige strømningsveje ind i området må ikke afbrydes, hvis det kan medføre øget risiko for oversvømmelse uden for området.

Indenfor lokalplanområdet er der en lavning, der med lokalplanens realisering bliver udjævnet. Lavningen kan indeholde ca. 70 m^3 regnvand. Inden for lokalplanområdet skal der etableres anlæg til opsamling af regnvand under terræn, der kan rumme minimum 70 m^3 regnvand, samt tilhørende riste, der kan lede vandet til anlægget. Hertil skal der etableres regnbed, som kan rumme mimimum 20 m^3 regnvand. Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at anlæg, riste og regnbede er etableret.

Det fremgår af bestemmelserne om terrænregulering, kantzoner, regnbede og anlæg til opsamling af regnvand.

Ekspropriation

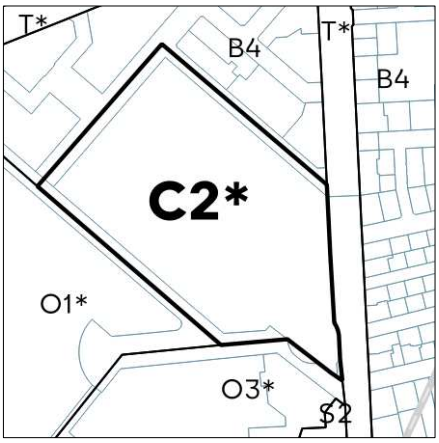
Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplantillæg

Kommuneplan 2024 fastlægger området til boliger og serviceerhverv (C2*) med særlig bestemmelse om, at etagearealet til kulturelle formål skal udgøre mindst 10 % af det samlede mulige etageareal på 70.350 m^2. En del af området ligger inden for bymidten ved Østerbrogade. Etagearealet til kulturelle formål udgør i dag ca. 5 % af områdets etageareal.

Der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2024, så kravet til omfanget af kulturelle formål bringes i overensstemmelse med de faktiske forhold. Det betyder, at den særlige bestemmelse ændres, så kulturelle formål skal udgøre mindst 5 % af områdets etageareal. Det samlede mulige etageareal udgår af den særlige bestemmelse og fastlægges i lokalplanen inden for kommuneplanens C2-ramme, dvs. en maksimal bebyggelsesprocent på 150.

Der ændres ikke på kommuneplanens bestemmelser om detailhandel.



Gældende kommuneplanramme i Kommuneplan 2024 samt forslag til ny kommuneplanramme.

Anlæggets midterakse. Østerfælled Torv set mod nordvest fra Gunnar Nu Hansens Plads med den karakteristiske port i forgrunden.

Anlæggets midterakse. Østerfælled Torv set mod nordvest med butikker på hver side.

Østerfælled Torv set mod nordøst fra gavlen ved Teateret Republique. I bygningen på billedet har der været serviceerhverv i stueetagen og 1. sal. Dette lokalplantillæg muliggør boliger i stueetagen og 1.sal.

Østerfælled Torv set mod øst med teateret Revovler i baggrunden.

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Illustration: ACT Architects.

Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Illustration: ACT Architects.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Østerbroggade. Støjniveauet er op til 73 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger, hoteller og daginstitutioner og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Der planlægges for et område med eksisterende boligbebyggelse/blandede byfunktioner. Lokalplanen er derfor ikke udarbejdet, så grænseværdien på 58 dB kan overholdes på facaden. I stedet er der krav om, at bygningerne støjisoleres, således at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Den eksisterende bebyggelse er placeret således at den danner støjskærm for de eksisterende friarealer i gårdrummene. Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

Den kystnære del af byzonen

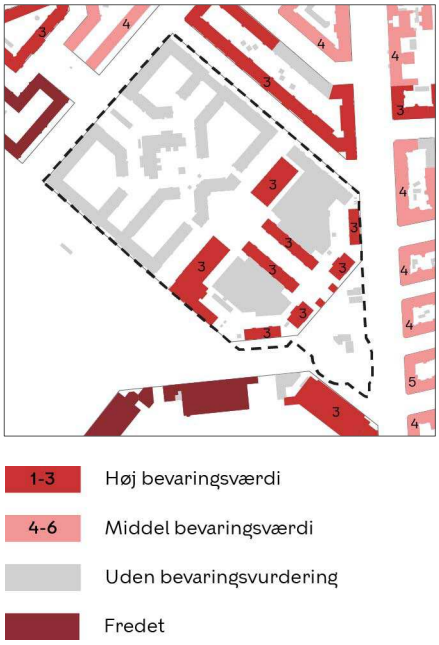
Området ligger i en afstand af ca. 1 km fra kysten ved Nordhavn og dermed inden for 3 km kystnærhedszonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplan 224 Østerbrogade Kaserne fastlægger en række af bygningerne og den omkransende mur og porte på matrikel 2406 Udenbys Klædebo Kvarter som bevaringsværdige. Aktuelle lokalplantillæg ændrer ikke ved udpegning af de bevaringsværdige bygninger eller den bevaringsværdige mur og porte.

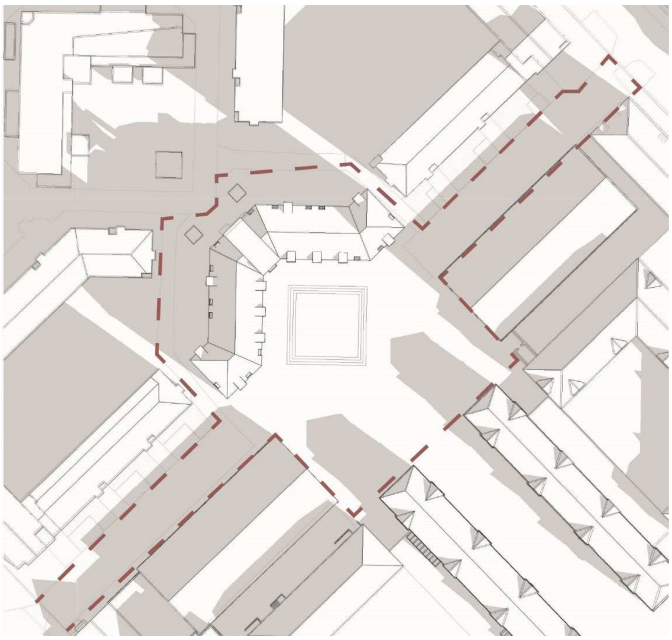
Bevaringsværdige bygninger, mure eller porte må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er vist de bygninger, som er bevaringsværdige.

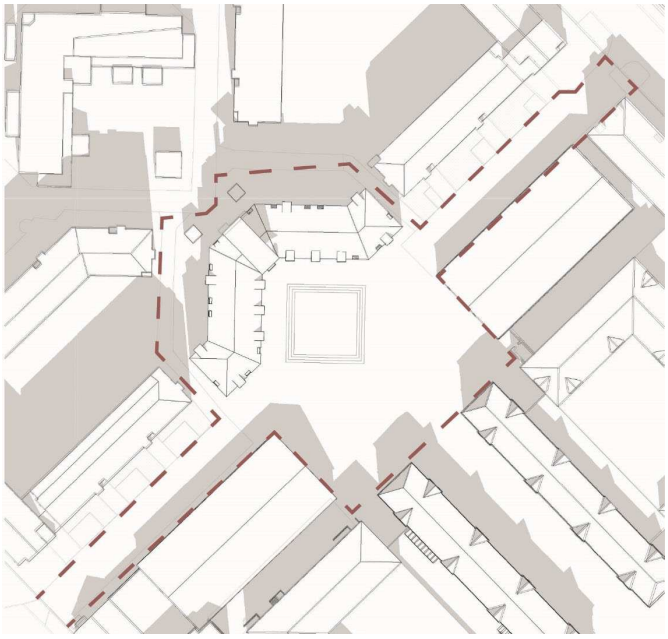


SAVE-kort.

Eksisterende forhold

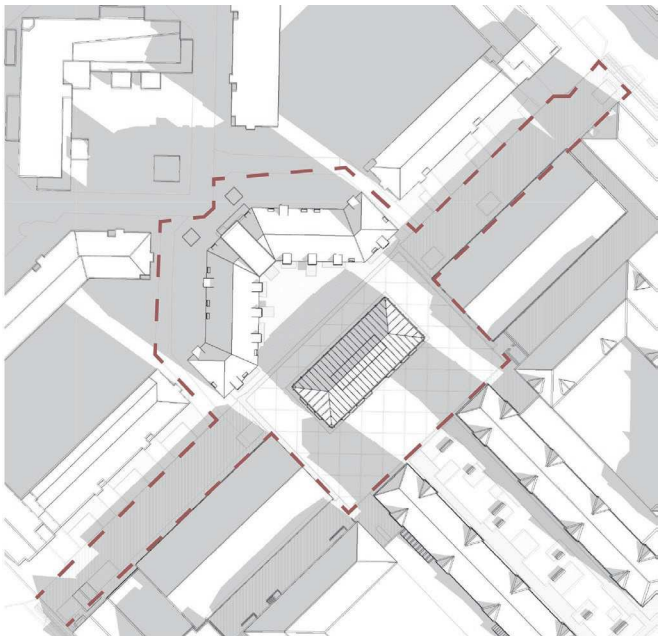


21. marts kl. 9.00.

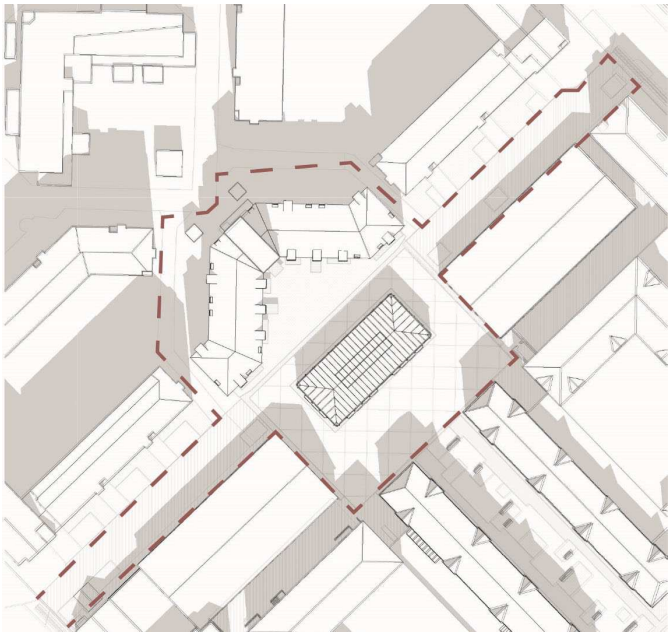


21. marts kl. 12.00.

Muliggjort med lokalplanen

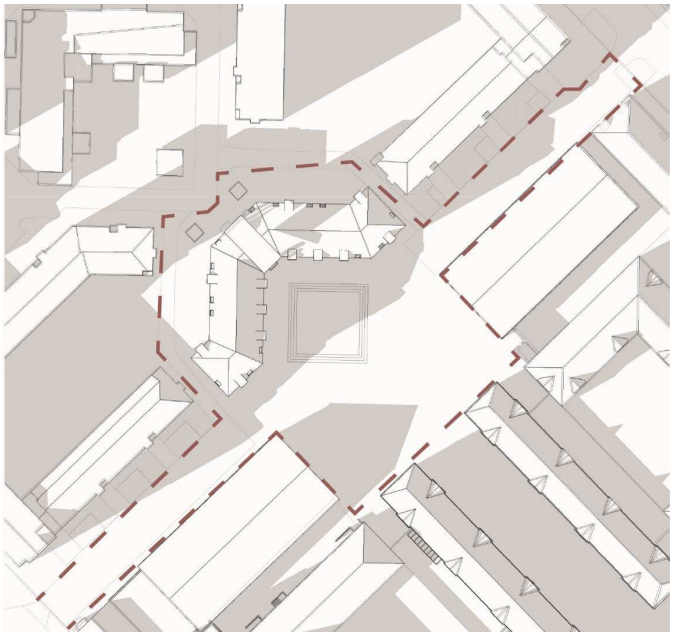


21. marts kl. 9.00.



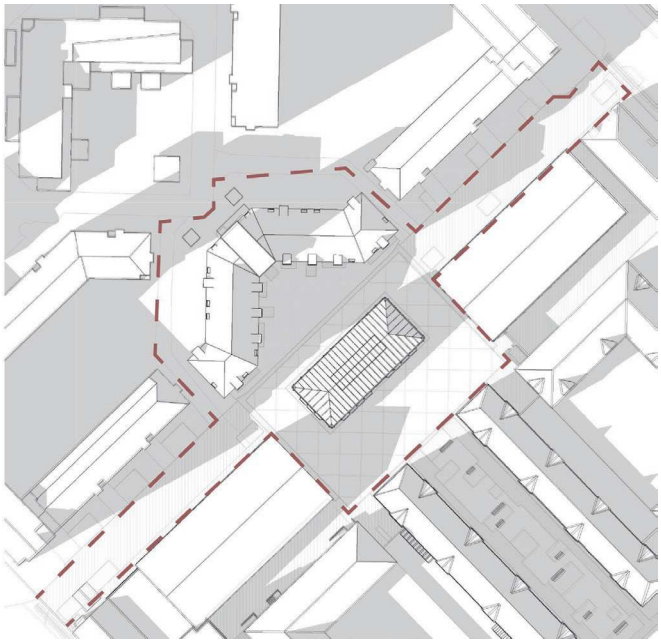
21. marts kl. 12.00.

Eksisterende forhold



21. marts kl. 16.00.

Muliggjort med lokalplanen



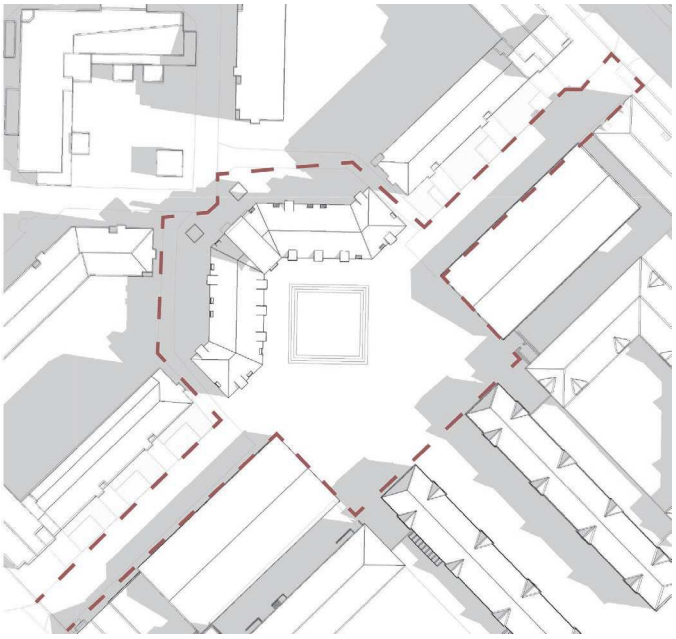
21. marts kl. 16.00.

Skyggediagrammer

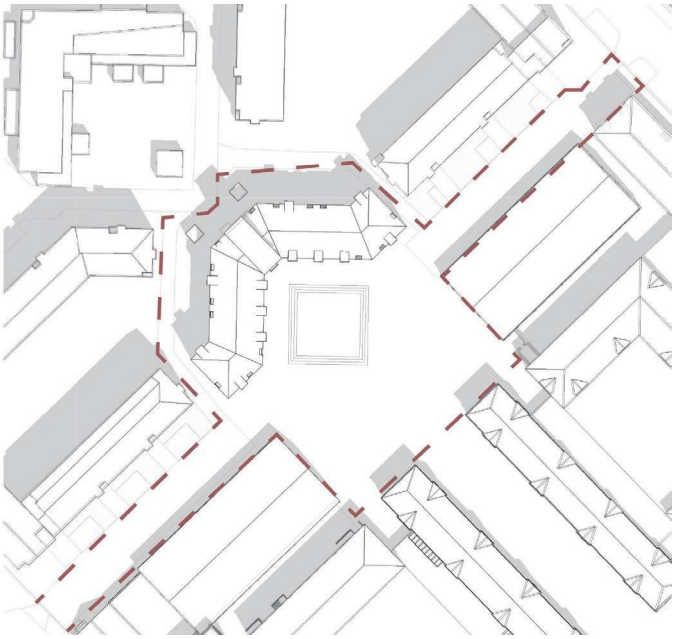
Skyggediagrammerne viser, at skyggerne fra byggeriet falder på vej- eller by-rumsarealer, grundet bygningens højde på maksimalt 8 m og ca. 10 m afstand til de omkringliggende ejendomme. Skyggevirkninger vurderes derfor, som mindre væsentlige.

Illustrationer: ACT Architects.

Eksisterende forhold

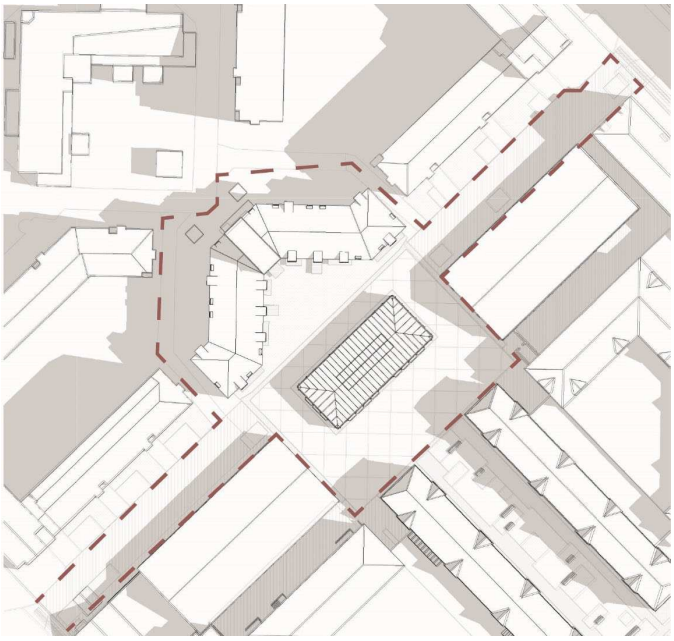


21. juni kl. 9.00.

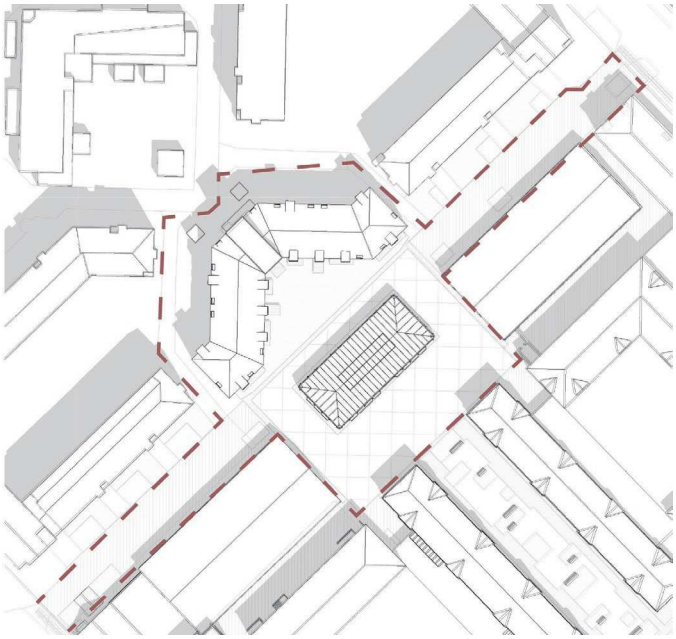


21. juni kl. 12.00.

Muliggjort med lokalplanen

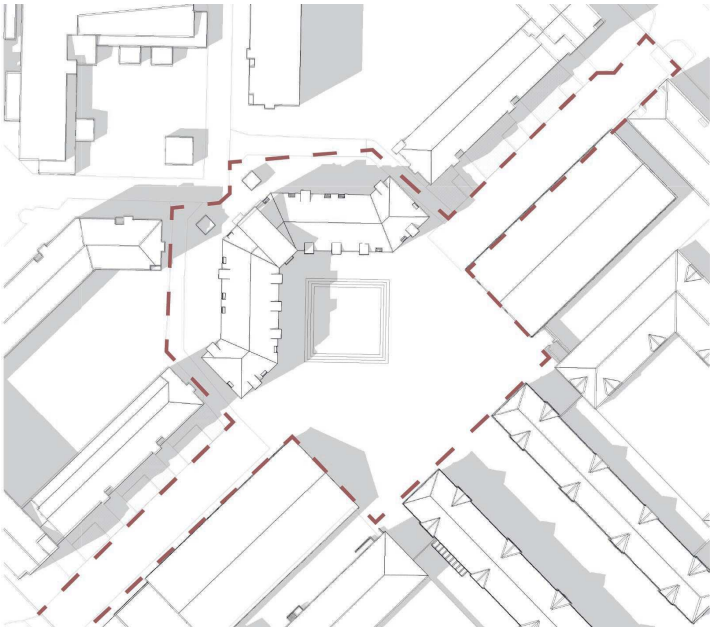


21. juni kl. 9.00.

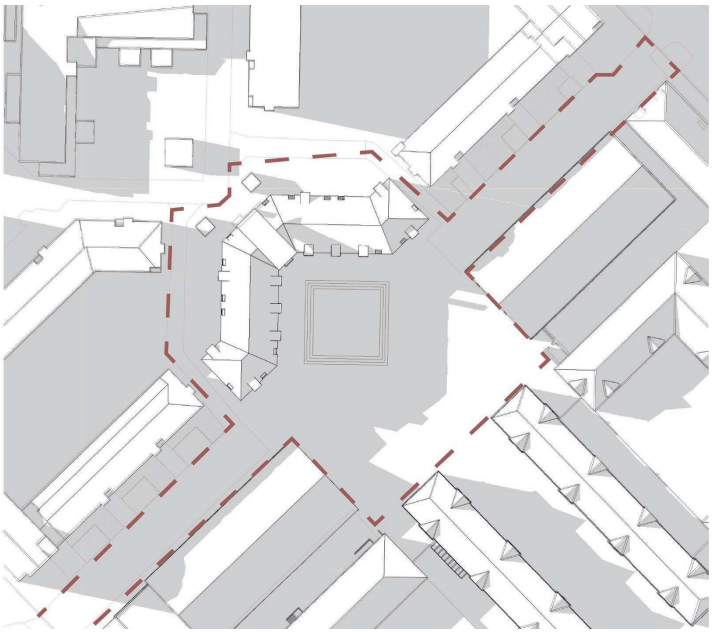


21. juni kl. 12.00.

Eksisterende forhold

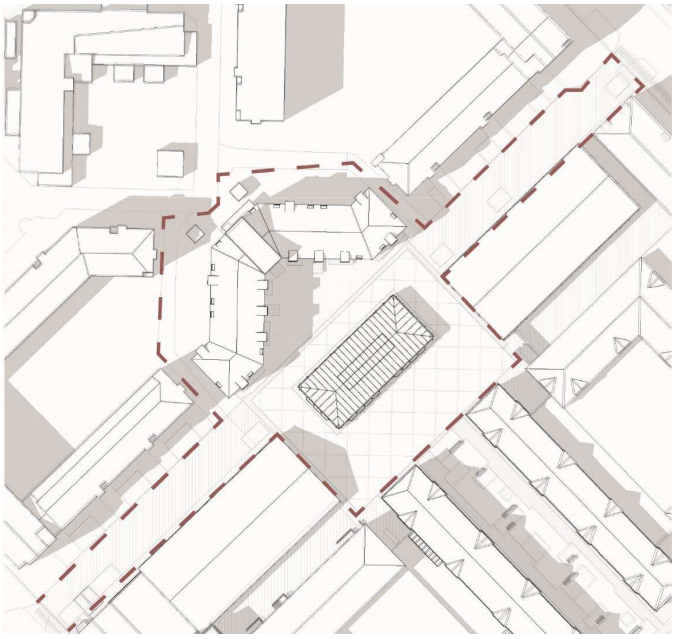


21. juni kl. 16.00.

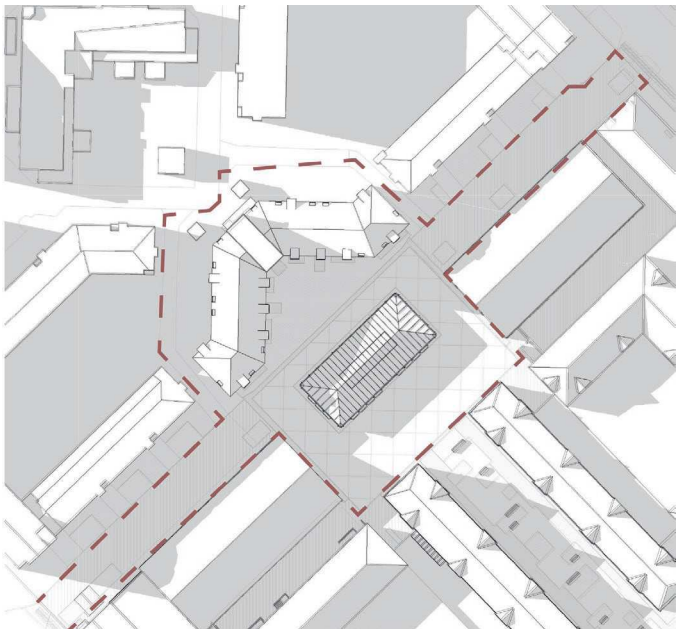


21. juni kl. 19.00.

Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 16.00.



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 tillægget til lokalplanen.

Kommuneplan 2024

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2024 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk, værksteder og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Der er behov for et tillæg til kommuneplanen for at muliggøre lokalplanen, se nedenfor.

Bymidte

Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandelrammer i Kommuneplan 2024.

Detailhandel

I bymidten 'Østerbrogade' må der være et butiksareal på maksimalt 60.000 m^2. Butikker til dagligvarer må maksimalt have en størrelse på 5.000 m^2, og butikker til udvalgsvarer må maksimalt have en størrelse på 3.500 m^2.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150 %. Bebyggelsens samlede etageareal er dog fastlagt i lokalplantillæg 2 til højst at udgøre 70.650 m^2.

Tillæg til Kommuneplan 2024

Kommuneplantillægget ændrer den særlige bestemmelse for C2*-rammen, således at der stilles krav om, at etagearealet til kulturelle formål skal udgøre 5 % af det samlede etageareal i området mod hidtil 10 %.

Bydelsplan

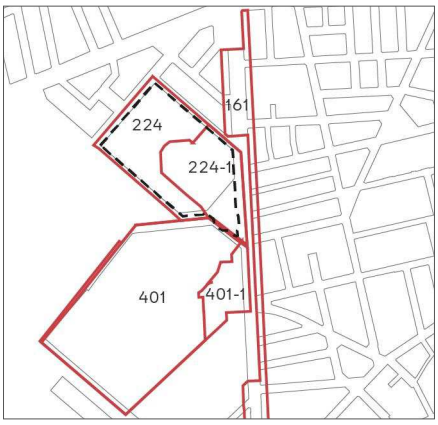
Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at udvikle Østerbros handelsliv i samarbejde med handelsforeningen og andre relevante parter samt arbejde for offentlige mødesteder og indbydende byrum.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 161 Østerbrogade

Formålet med lokalplanen er at en del af Dag Hammarskjölds Allé, dele af Østerbrogade samt Trianglen opretholdes som handelsgade. Lokalplanen fastlægger den nederste etage til publikumsorienteret serviceerhverv, samt fastlægger bestemmelser for facadeudformning og skiltning.



Gældende lokalplaner

Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Lokalplan 224-1 Østerbrogade Kaserne

Gældende lokalplan for området muliggør omdannelse af det tidligere kaserneområde. Tillæg 1 ophæves i dens helhed med aktuelle lokalplantillæg.

Lokalplan 401 Parken med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at muliggøre ombygning af det eksisterende anlæg, samt opføre ny bebyggelse til serviceerhverv i ejendommens nordlige og vestlige hjørne, samt sikre af den bevaringsværdige bebyggelse i området. Endvidere muliggøres arrangementer, som ikke er sportsrelaterede.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

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. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisesummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakerings-forholdene skal ændres.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i over-ensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver renset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

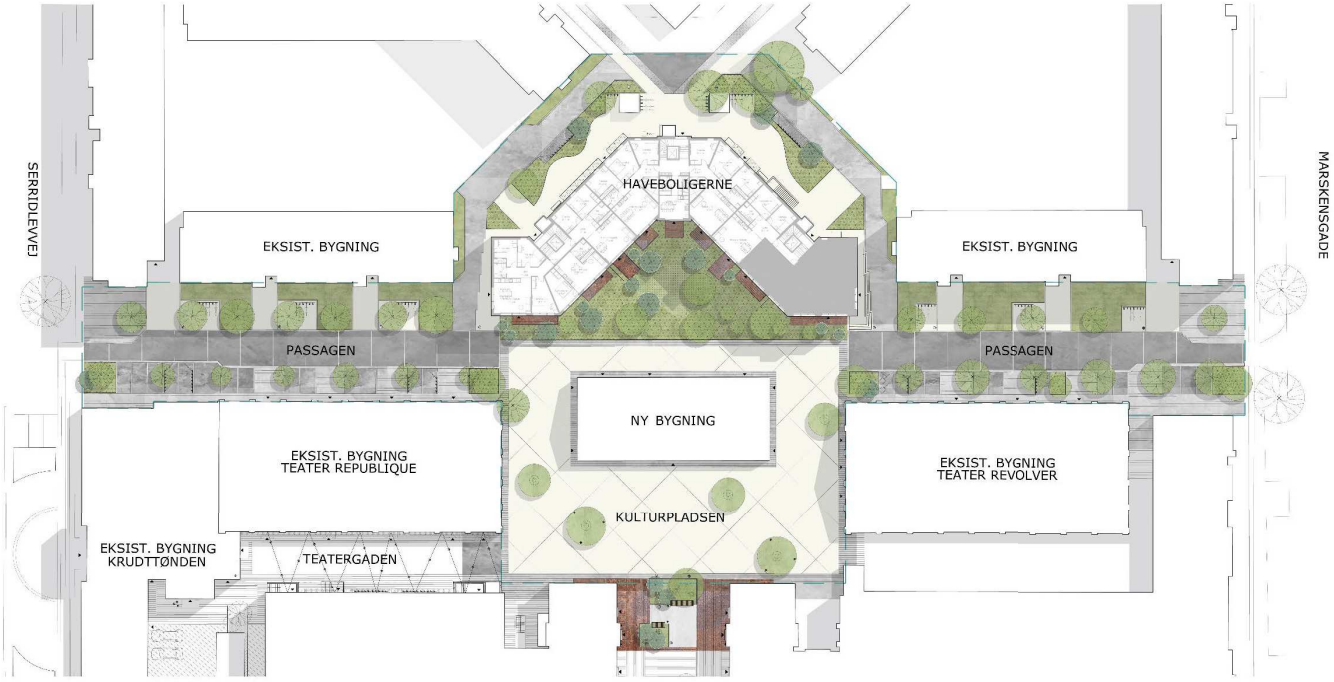
Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grund-vandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et sti-gende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri (i midten) og ændring af anvendelse samt indretning af udearealer ved de nye boliger nordfor, i overens-stemmelse med tillægget til lokalplanen. Illustration: 1-1 Landskab.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet har tidligere huset en militærkaserne – indtil ca. 1992 hvorefter der er blev udført forureningsundersøgelser i forbindelse med nybyggeri af boliger mm. På baggrund af forureningsundersøgelserne blev der fjernet meget forurening. I dag er der tre mindre arealer, der er kortlagt på baggrund af de tidligere aktiviteter samt nyere fund af forurening. Det skal derfor forventes, at der kan være restforurening i større eller mindre grad på hele matriklen, samt at der kan træffes forurening i de kortlagte arealer med olie- og tjærestoffer, tungmetaller samt opløsningsmidler.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, 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, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.
Kontakt: jordforurening@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.
Kontakt: grundvand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.
Kontakt: spildevand@kk.dk

Nedsivning af regnvand kræver en nedsivningstilladelse. Der gøres der opmærksom på, at krav til rensning af vandet for forurenende stoffer som fx. kobber, zink og tombak kan blive aktuelt.

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse. Kontakt: vand@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 Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.

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.

Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det 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, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og 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. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 224 Østerbrogade Kaserne er, bl.a. at det tidligere kaserneområde kunne omdannes. Formålet med dette var:

- at fastlægge området til boliger og serviceerhverv, samt kulturelle formål.

Formålet med tillæg 2 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv samt kulturelle servicefunktioner,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagernes (1. etagernes) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 2406 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 21. juni 2025 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i område

Område I og II

Af det samlede etageareal skal mindst 5 % anvendes til kulturelle formål. For det samlede etageareal henvises til § 6, stk. 1.

Kommentar

Kulturelle formål forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, trænings-faciliteter m.v.

Område II

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, klinik, butikker og restauranter.

Endvidere kan der indrettes institutioner, herunder botilbud og boliger til socialt udsatte (skæve boliger), samt kulturelle servicefunktioner.

Der må ikke indrettes detailhandel i byggefelt A. Hertil henvises der til § 3, stk. 7, om anvendelse i byggefelt A.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse. .

Stk. 2. Boligandel

Område I og II

Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Fordelingen skal beregnes for matriklen.

Stk. 3. Boliger til studerende

Område I og II

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3, stk. 4, litra d om boligstørrelser, i § 5, stk. 1 om krav til bilparkeringspladser og i § 8, stk. 1 om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

Stk. 4. Boligstørrelser

Område II

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Boligstørrelser skal beregnes for underområder under ét.

a) Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må have et boligareal på mindre end 50 m^2.

b) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige socialt betingede behov.

c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesskaber. Disse boliger skal have et boligareal på mindst 55 m^2 i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 40 m^2. Fællesboligarealer skal udgøre mindst 10 % af boligarealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesboligarealer indgår i opgørelsen af de enkelte boligers boligareal.

d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger. Disse boliger skal have et boligareal på mellem 25 og 50 m^2.

e) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Kommentar

Fællesboligarealer skal forstås i overensstemmelse med definitionen på fælles boligarealer i den gældende BBR-instruks og er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter, som normalvis vil kunne foregå i den enkelte bolig. Dette kan være spisestue, opholds- og TV-stue, bad/toilet, fælles køkken og lignende.

Stk. 5. Forurenende virksomhed

Område II

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 6. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Område I og II

Detailhandel skal placeres i områderne 'zone for detailhandel' og 'særlig zone for detailhandel', som vist på tegning 2a.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 7.600 m^2. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 3.000 m^2, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.600 m^2 etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m^2 etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

Den del af butikkerne, som er placeret indenfor 'særlig zone for detailhandel', vist på tegning 2a, må maksimalt udgøre 150 m^2 pr. butik.

Beregninger og størrelser på butikker foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i lokalplanområdet er beregnet til ca. 7.000 m^2 pr. 7 maj 2025.

Stk. 7. Publikumsorienterede serviceerhverv, Byggefelt A

For byggefelt A vist på tegning 5 gælder, at 100 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, herunder restauranter og caféer og kulturelle servicefunktioner, som vist på tegning 2a.

Byggefelt A må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer og klinikker.

Stk. 8. Placering af anvendelse

Område II

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Område I og II

Mod Serrildslevvej, Borgmester Jensens Allé, Marskensgade og Østerbrogade, Gunnar Nu Hansens Plads opretholdes de eksisterende vejlinjer, som vist på tegning 3.

Stk. 2. Overkørsler

Område II

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 3. Afvigelser

Område I og II

Uanset bestemmelserne i stk. 1-2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 4. **Andre udlæg og anlæg af veje**

Område I og II

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af veje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. **Bilparkering**

Område I og II

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige nedenstående.

I parentes er angivet hvor mange pladser, der mindst skal være reserveret til delebiler, som alle skal være elbiler.

Mindst 20 % af de øvrige pladser skal være reserveret til andre elbiler.

Der skal være mindst 1 ladestander pr. 5 pladser. Alle andre pladser skal forberedes til ladeinfrastruktur.

- Boliger: 1 plads pr. 250 m^2 (heraf delebiler 20 %)
- Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m^2
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m^2
- Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m^2
- Erhverv: 1 plads pr. 214 m^2
- Butikker: 1 plads pr. 143 m^2
- Butikker med pladskrævende varer: 1 plads pr. 71 m^2

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der i øvrigt gælder for erhverv.

Kommentar

Mindstekravene i den til enhver tid gældende ladestanderbekendtgørelse kan være ændret efter lokalplanens vedtagelse. Disse krav skal altid være overholdt.

Område II

Der skal være mindst 1 plads til handicapparkering. Pladsen indgår i det ovenfor krævede antal parkeringspladser.

Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4.

Stk. 2. **Cykelparkering**

Område I og II

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Ungdomsboliger: 4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Plejecentre- og plejeboliger: 0,5 pladser
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²
- Daginstitutioner: 1 pladser pr. 250 m²

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

Område II

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. **Bebyggelsens omfang**

Område I og II

Det samlede etageareal må ikke overstige ca. 70.650 m².

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg (ekskl. teknikskakte), bil- og cykelparkering, eksisterende porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager), kan etableres ud over det samlede etageareal. Det samme gælder småbygninger på tagterrasser. Bygningshøjden og dybden skal fortsat overholdes.

Kommentar

Tekniske anlæg er fx anlæg til energiproduktion og -forsyning i bebyggelsen. Der er tale om større tekniske anlæg, som fx. teknikken tilknyttet et solcelleanlæg eller et centralt ventilationsanlæg. Tekniske anlæg dækker ikke over teknikskakte og -skabe eller tekniske installationer knyttet til den enkelte bolig.

Byggefelt A

Etagearealet for byggefelt A, vist på tegning 5, må ikke overstige 570 m².

Stk. 2. **Bebyggelsens placering**

Område II

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 5.

Stk. 3. **Bebyggelsens højde**

Byggefelt A

a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste bygningshøjder.

b) Stueetagen (1. etage) skal opføres i maksimalt 4,5 m, målt fra skæringspunktet mellem facaden og underkant tag til terræn.

c) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

Stk. 4. **Husdybde**

Byggefelt A

Husdybden må maksimalt være 13,5 m inklusiv tagudhæng og eksklusiv skodder.

Stk. 5. **Mindre bygninger**

Område II

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m^2. Mindre bygninger kan være cykelskure og bygninger til affaldssortering. Der kan maksimalt opføres 5 mindre bygninger.

Mindre bygninger skal placeres som vist på tegning 5.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. **Facader**

Byggefelt A

a) Facaderne skal være i glas og facadernes udvendige bærende dele skal være i metal eller træ. Dog kan optil 50 % af facade c være metal.

b) Facaderne skal opdeles i lodrette facademoduler. Hvert modul skal være mellem 2,1-3 m brede. Alle facademoduler skal have samme brede. Undtagen ét facademodul i facade a, hvor der skal være indgang, dette facademodul skal være mellem 4,2-6 m bredt.

c) Ud for opdelingen af facademodulerne, skal der etableres skodder. Skodder skal være i hele facadens højde på højst 4,5 m.

d) Skodderne skal udføres i metal eller træ med minimum 30 % perforering. Hver skodde skal bestå af to lige brede plader, som kan foldes på midten, og som samlet er mellem 1–1,6 m brede.

e) Skodderne skal etableres som åbentstående vinkelret på bygningen, mindst seks skodder skal være bevægelige og kunne lukkes. Undtaget er maksimalt 10 skodder på facade c, som må være permanent lukkede.

f) Facademodulerne i glas skal indenfor hvert facademodul opdeles af én horisontal sprosse/tværpost. Sprossen/tværposten skal placeres

ens i alle facademoduler og være mellem 2,5-3 m højde. Se derudover § 7, stk. 2 vedr. vinduer.

g) De åbentstående skodder må højst være 10 cm brede set vinkelret på bygningen.

h) Farverne skal være rødbrun og/eller brun. Facade opdelinger, skodder og sprosser/tværposter skal have samme farve.

i) Indgangspartier skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

Byggefelt A

a) For facade a, b, og c, vist på tegning 6a, skal mindst 50 % af hver af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt klart glas. For facade d skal mindst 40 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt klart glas. De gennemsigtige partier fra terræn og op, skal være mellem 2,4-3 m høje.
Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.

b) Vinduer skal have fælles underkant og fælles overkant.

c) Vinduer skal placeres lige over terræn.

d) Vinduer må ikke være i plastik.

e) Døre må ikke være i plastik.

f) Udvendig solafskærmning skal være markiser eller markisoletter. Farverne skal være lyse, rødbrun og/eller brun. Underkanten af markiser eller markisoletter skal stoppe minimum 2 m over terræn. Disse må ikke være bredere end facademodulerne, som er mellem 2,1-3 m brede.

g) Der skal være mindst én indgang i alle facader

h) Indgangspartiet i facade a skal markeres med én mindre overdækning på maksimalt. 0,4 m., skiltning eller anden markering.

Stk. 3. Tage

Byggefelt A

a) Tag skal være valmet og have en taghældning på højst mellem 25 og 30 grader.

b) Tag skal have et tagudhæng på mindst 0,3 m målt fra facaden.

c) Tag skal være grønt, dvs. med urter, stauder, græs, sedum eller lignende. Vækstlaget skal være mindst 0,15 m tykt.

d) Der må indsættes vinduer i taget. Vinduer må højst udgøre 15 % af taget.

e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal i rødbrun og/eller brun.

Stk. 4. Altaner

Område II

a) Der må på 2. etage kun opsættes altaner under karnapper og franske altaner under eksisterende franske altaner, vist på tegning 6b.

b) Altanerne under karnapper må have et fremspring på højst 0,4 m målt fra facaden. Franske altaner skal placeres i murhullet bag facadeflugt.

c) Altaner skal have en bredde på højst 2,1 m. Franske altaner skal ikke være bredere end vinduesfelter/murhuller i eksisterende bygning, som de så ud, da lokalplanen blev bekendtgjort.

d) Altanbunde skal være i hvid beton.

e) Altaner må ikke have synlige bæringer under eller over altanen.

f) Værn på altaner og franske altaner skal være ens på hele bygningen. Materialer til værn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Område I og II

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for matriklen som en procent af etagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Kulturelle formål	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejeboliger, plejecentre samt andre botilbud til særligt udsatte grupper	20 %

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

Område I og II

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende beplantede arealer, der bevares, og kommende beplantede arealer samt eksisterende træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder.

Stk. 3. Oplag

Område I og II

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.
Undtaget herfor er eksisterende varegård vist på tegning 7a.

Stk. 4. Terrænregulering

Område II

Terræn må udelukkende reguleres, som vist på tegning 7d.

I byrum A, vist som A på tegning 7d, må terræn hæves til gulvniveau for boliger i stueetagen. Terrænet i byrum A kan herudover reguleres som beskrevet i § 8 stk. 9, om regnbede.

I byrum B, vist som B på tegning 7d, skal være en sammenhængende og tilgængelig flade uden trin. Overgange til tilstødende arealer skal etableres uden trin undtaget er overgangen mod byrum A.

Den eksisterende lavning, markeret som C, som vist på tegning 7d, må opfyldes, så lavningen hæves til terrænniveau svarende til de tilstødende byrum, fastlagt i § 8, stk. 6.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers dryp-zone.

Stk. 5. Generelt om ubebyggede arealer

Område I og II

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

Område II

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a, 7b, og 7c. I stk. 6-12 er der særlige bestemmelser om indretningen.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere, medmindre andet er angivet i stk. 7.

Stk. 6. Byrum

Område II

Der skal være byrum, som vist på tegning 7a.

Byrum A
Mindst 80 % af det på tegning 7a viste areal skal være beplantet.

Befæstede arealer skal være betonsten, grus, tegl og/eller natursten i granit.

Byrum B
Befæstede arealer skal være i firkantede betonsten, natursten i form af granit og/eller teglsten.

Stk. 7. Kantzoner

Område II
Der skal være kantzoner, som vist på tegning 7b.

Kantzoner må gennembrydes ved indgange.

Kantzone a
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,75–2,5 m.

I kantzonen skal der ved hver boligenhed være et areal til terrasse med maksimalt op til 6,5 m^2. Hvor der ikke er terrasser, skal kantzonen bestå af beplantning.

Der må hegnes med beplantning. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til terrassens niveau, undtaget er wire til beplantning, som højst må måle 1,8 m i forhold til terrassens niveau. Wire til beplantning skal placeres vinkelret på facaden og skal samlet maksimaltoplag være 1 m dybe.

Kantzone b
Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 0,2-1 m.

Befæstede arealer skal være natursten i form af granit og/eller tegl.

Herudover skal der være riste til afledning og/eller tilbageholdelse af regnvand, der leder regnvandet hen til anlæg til opsamling af regnvand, som beskrevet i § 8, stk. 10. Ristene skal være i farven rødbrun og/eller brun.

Stk. 8. Træer

Område II
Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Træbeplantning
Der skal i alt plantes 21 nye træer, som ikke må fældes.

Mindst 30 % af de 21 nye træer i beplantningszonerne under ét skal være af følgende arter:

Ahorn (Acer pseudoplatanus), Ask (Fraxinus excelsior), Avnbøg (Carpinus betulus), Benved (Euonymus europaeus), Birk- dunbirk (Betula pubescens), Birk- vortebirk (Betula pendula), Blomme (Prunus domestica og underarter), Bævreasp (Populus tremula), Bøg (Fagus sylvatica), Eg- stilkeg (Quercus robur), Eg- vintereg (Quercus petraea), Elm- småbladet (Ulmus minor), Elm- storbladet (Ulmus glabra), Ene (Juniperus communis), Hassel (Corylus avellana og underarter), Hav-

torn (Hippophae rhamnoides), Hvidtjørn- almindelig (Crataegus laevigata), Hvidtjørn- engriflet (Crataegus monogyna), Hvidtjørn- koral (Crataegus rhipidophylla), Hyld (Sambucus nigra), Hæg- almindelig (Prunus padus), Kirsebær (Prunus cerasus/avium og underarter), Kvalkved (Viburnum opulus), Lind- småbladet (Tilia cordata), Lind- storbladet (Tilia platyphyllos), Løn- spidsløn (Acer platanoides), Lønnatur (Acer campestre), Mirabel (Prunus cerasifera og underarter), Pil- femhannet (Salix pentandra), Pil- grå (Salix cinerea), Pil- selje (Salix caprea), Pære (Pyrus communis og underarter), Rød-el (Alnus glutinosa), Røn- almindelig (Sorbus aucuparia), Røn- selje (Sorbus intermedia), Skovfyr (Pinus sylvestris), Slåen (Prunus spinosa), Taks (Taxus baccata), Tørst (Frangula alnus), Vrietorn (Rhamnus cathartica), Æble (Malus og arter/underarter).

Beplantningszone A:
Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm. Mindst 2 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Beplantningszone B1:
Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 15 m.

Beplantningszone B2:
Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Mindst 1 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m, og mindst 2 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde mindst 15 m.

Beplantningszone C:
Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 16-18 cm. Mindst 3 af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m^2 areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m^2.

Nye træer, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,80 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 0,20 m, så den samlede beddybde er mindst 1 m.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

Nye buske og klatreplanter, der plantes i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 0,5 m tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes.

Stk. 9. Regnbede

Område II
Byrum A vist på tegning 7a, skal have mindst et regnbed til forsinkelse, tilbageholdelse og/eller nedsivning af overfladevand, som samlet kan rumme minimum 20 m^3 regnvand. Bedet skal maksimalt være 0,5 m

dybt. I regnbedet skal der være beplantning. Kanterne på regnbedet skal være i jord og udføres blødt afrundet.

Det er en betingelse for ibrugtagning af den nye bebyggelse Byggefelt A, at regnbedet er etableret.

Stk. 10. Anlæg til opsamling af regnvand

Område II

Byrum B vist på tegning 7a, skal have et anlæg til opsamling af regnvand. Anlæg til opsamling af regnvand skal etableres under terræn kunne rumme minimum 70 m^3. Se herudover § 8, stk. 7, kantzone b ift. etablering af riste.

Det er en betingelse for ibrugtagning af den nye bebyggelse Byggefelt A, at anlæg til opsamling af regnvand og tilhørende riste i kantzone b er etableret.

Stk. 11. Betingelse for ibrugtagning

Område II

Det er en betingelse for ibrugtagning af den nye bebyggelse byggefelt A, at de på tegning 7c viste nye træer er plantet.

Stk. 12. Dispensation

Område II

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer blandt andet af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Område I og II

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger og daginstitutioner: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m^2):

- Boligers opholdsrum og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. **Støj og anden forurening fra virksomheder**

Område I og II

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.

Stk. 3. **Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Område I og II

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening er overholdt.

§ 10. 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.

§ 11. Ophævelse af lokalplaner

§ 2, stk. 1 i lokalplan 401 Parken bekendtgjort 15. december 2006 og tillæg 401-1 Parken, bekendtgjort den 25. juni 2008, ophæves for så vidt angår det af dette lokalplantillæg omfattede område.

Område I og II
§ 3, stk. 2 og 5,
§ 5, stk. 1, 2 og 7,
§ 7,
§ 9, stk. 1, 6 og 7 i lokalplan 224 Østerbrogade Kaserne, bekendtgjort den 16. juni 1993, ophæves for så vidt angår det af dette lokalplantillæg omfattede område I og II.

Område II
§ 3, stk. 1 og 4, i Lokalplan 224 Østerbrogade Kaserne, bekendtgjort den 16. juni 1993, ophæves for så vidt angår det af dette lokalplantillæg omfattede område II.

Område I og II
Lokalplan 224 Østerbrogade Kaserne tillæg 1, bekendtgjort den 14. november 2014, ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

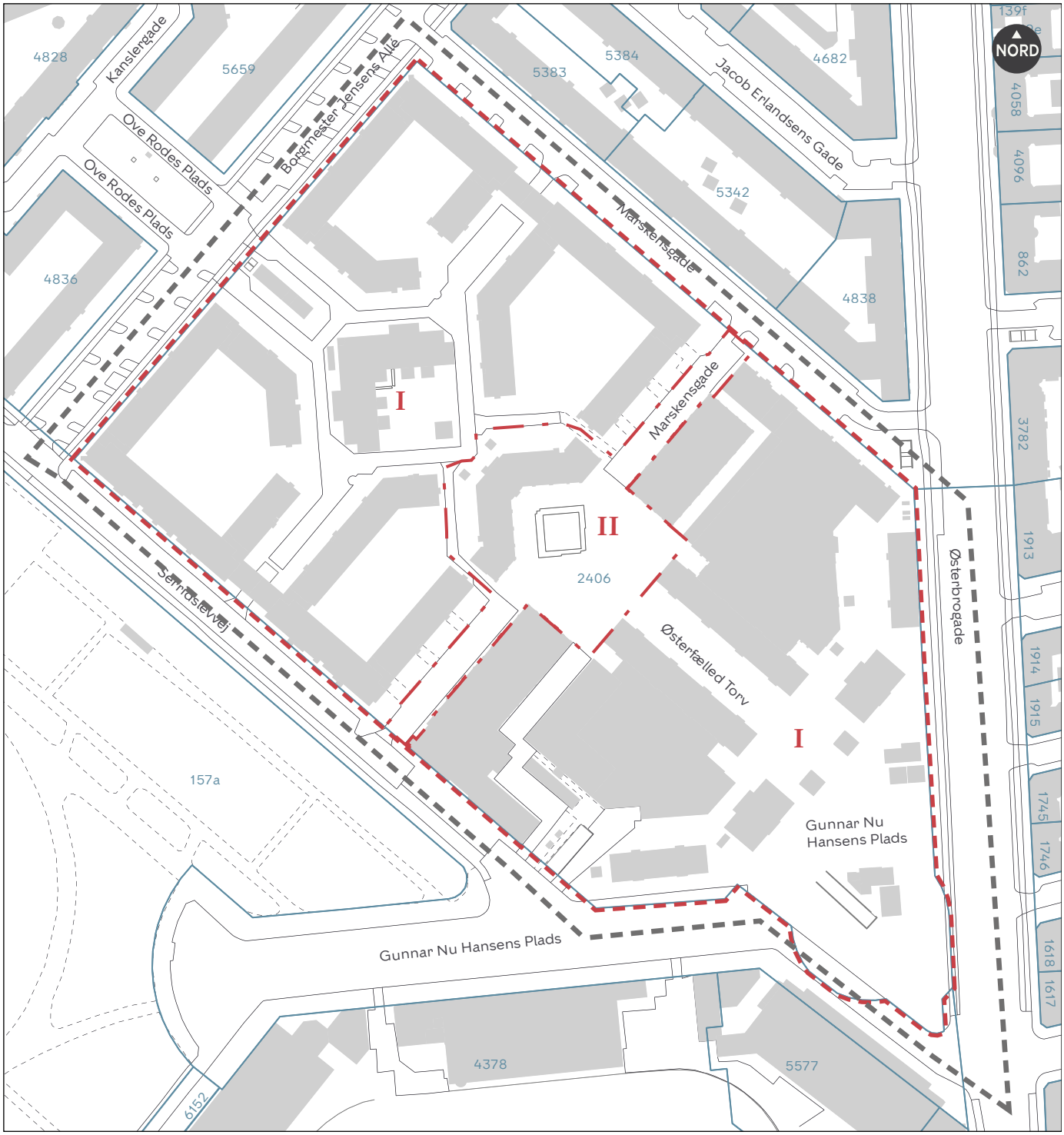
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer.

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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 • Områdeafgrænsning



Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

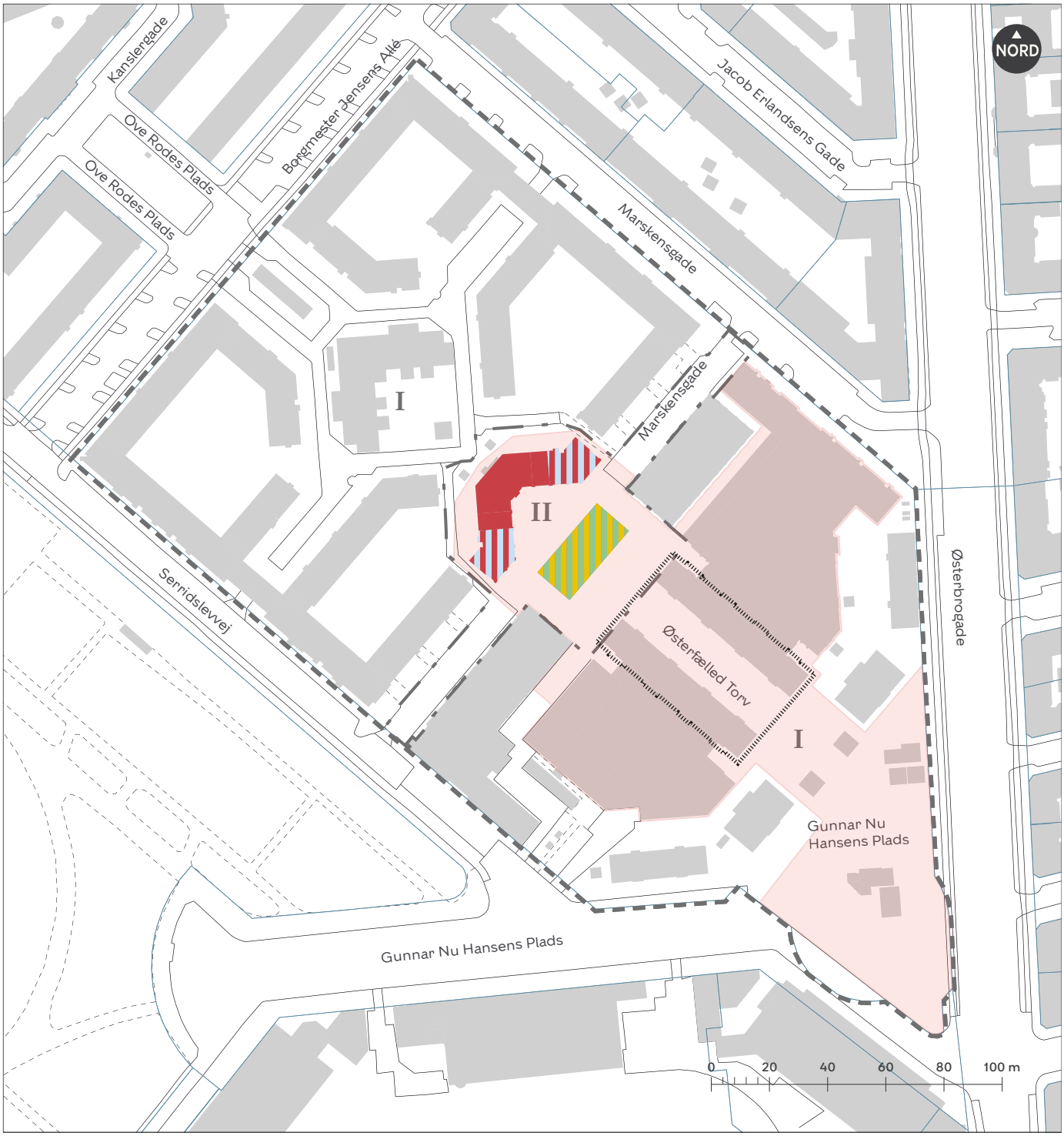
I-II Delområde

Lokalplanområdets 224 Østerbro Kaserne

XX Matrikel

Eksisterende bygning

Tegning 2a • Anvendelse i stueetagen (1. etage)]



Boliger

Publikumsorienteret serviceerhverv / Kulturelle formål

Bolig / Publikumsorienteret serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv

Zone for detailhandel

Særlig zone for detailhandel

Lokalplanområdets afgrænsning

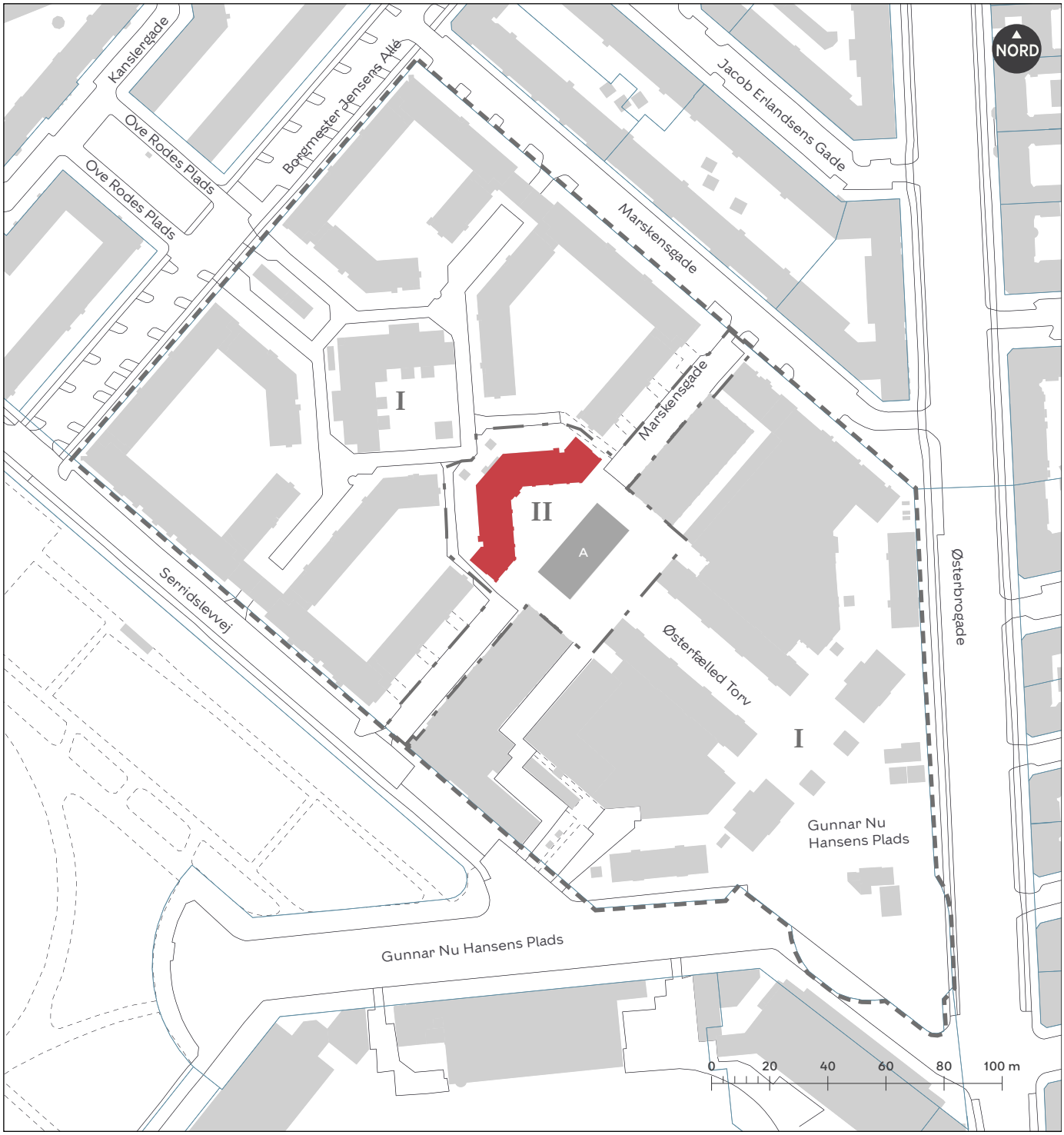
Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etage og op



Boliger

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

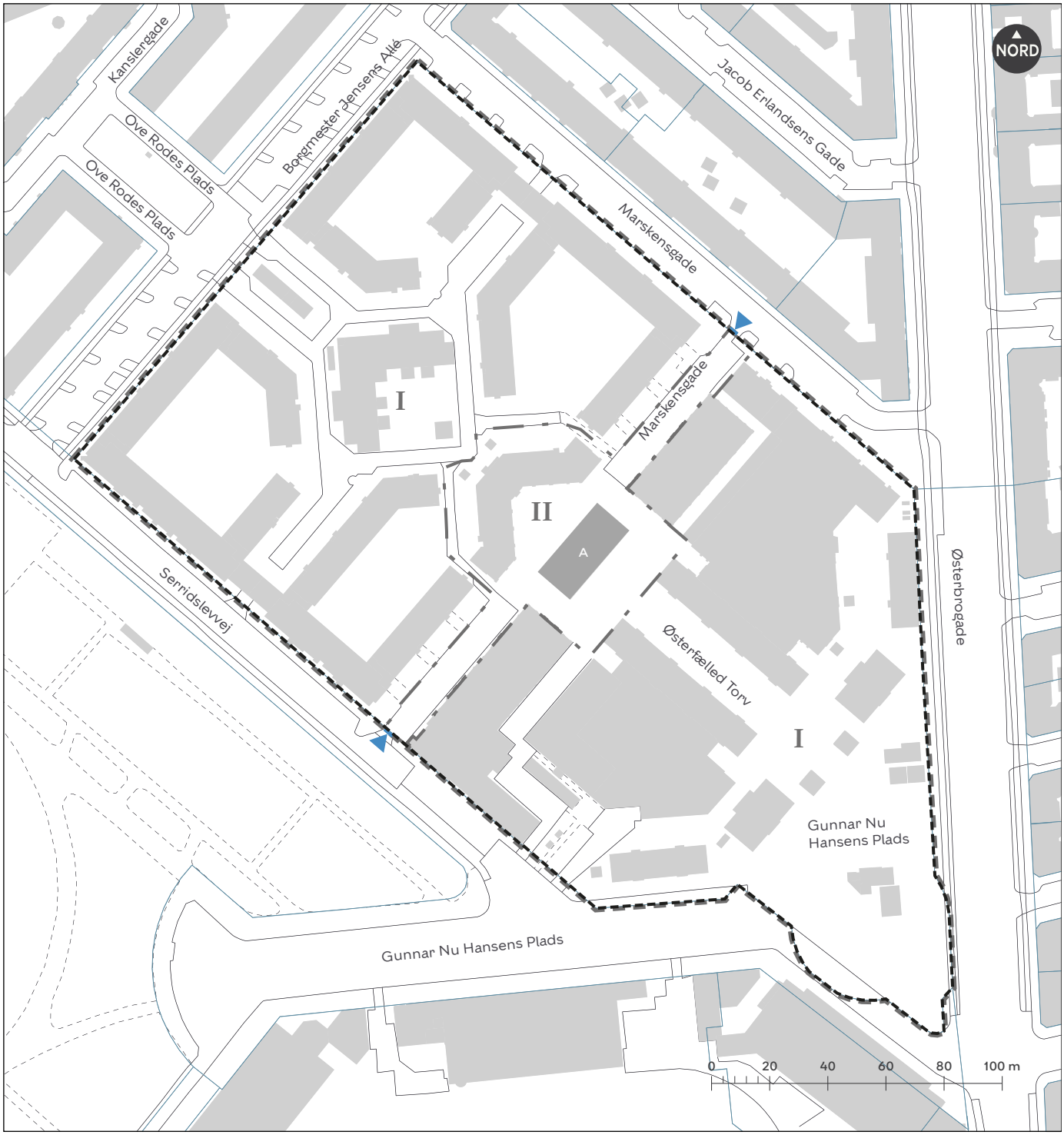
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A Byggefelt

Tegning 3 • Veje



Overkørsel

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

I-II Delområde

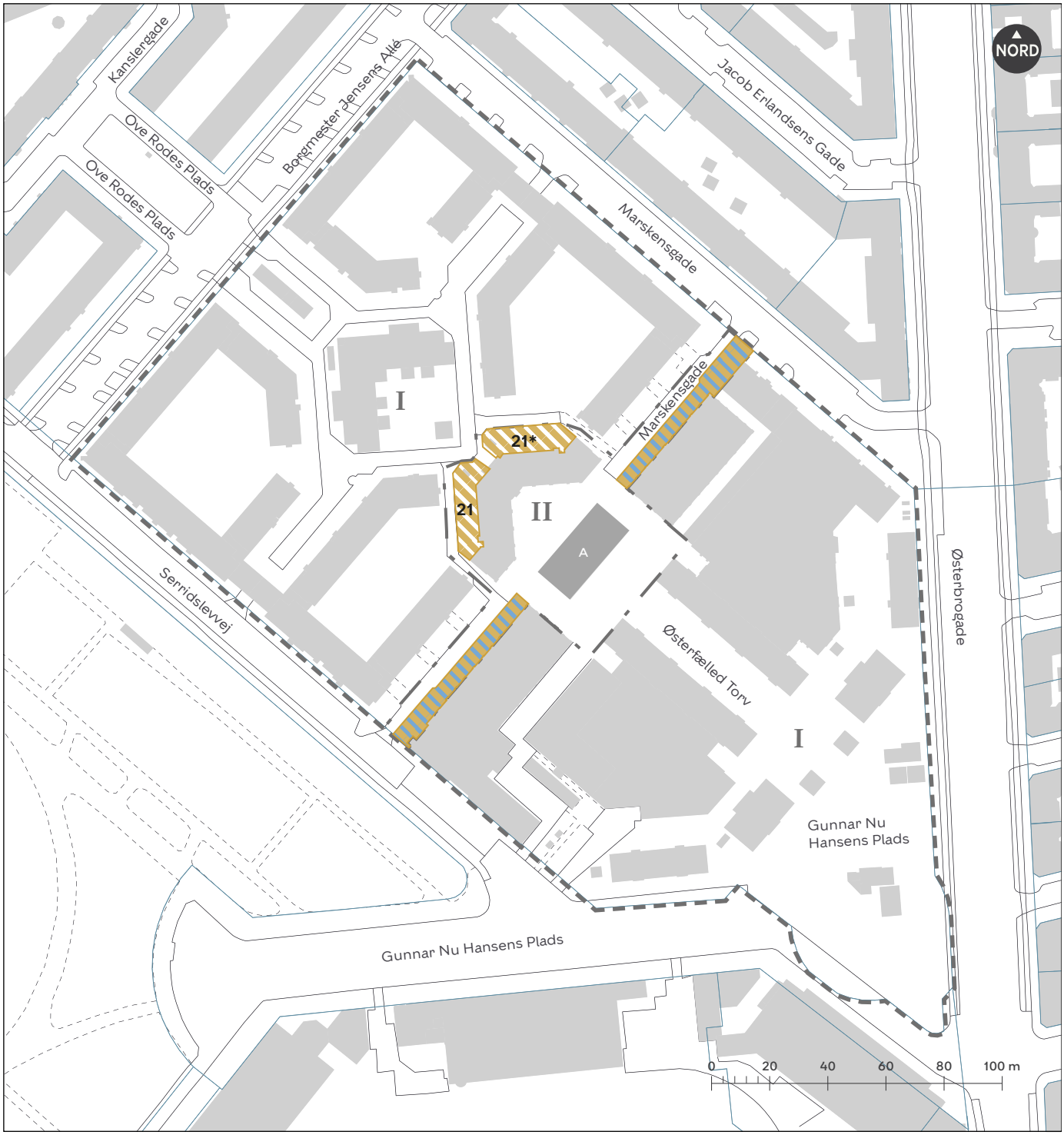
Matrikelskel

Eksisterende bygning

A Byggefelt

Eksisterende vejlinje

Tegning 4 • Bil- og cykelparkering



X Cykelparkering på terræn med angivelse af maks. antal pladser

X* Cykelparkering på terræn med angivelse af min. antal pladser

Cykel og bilparkering på terræn

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

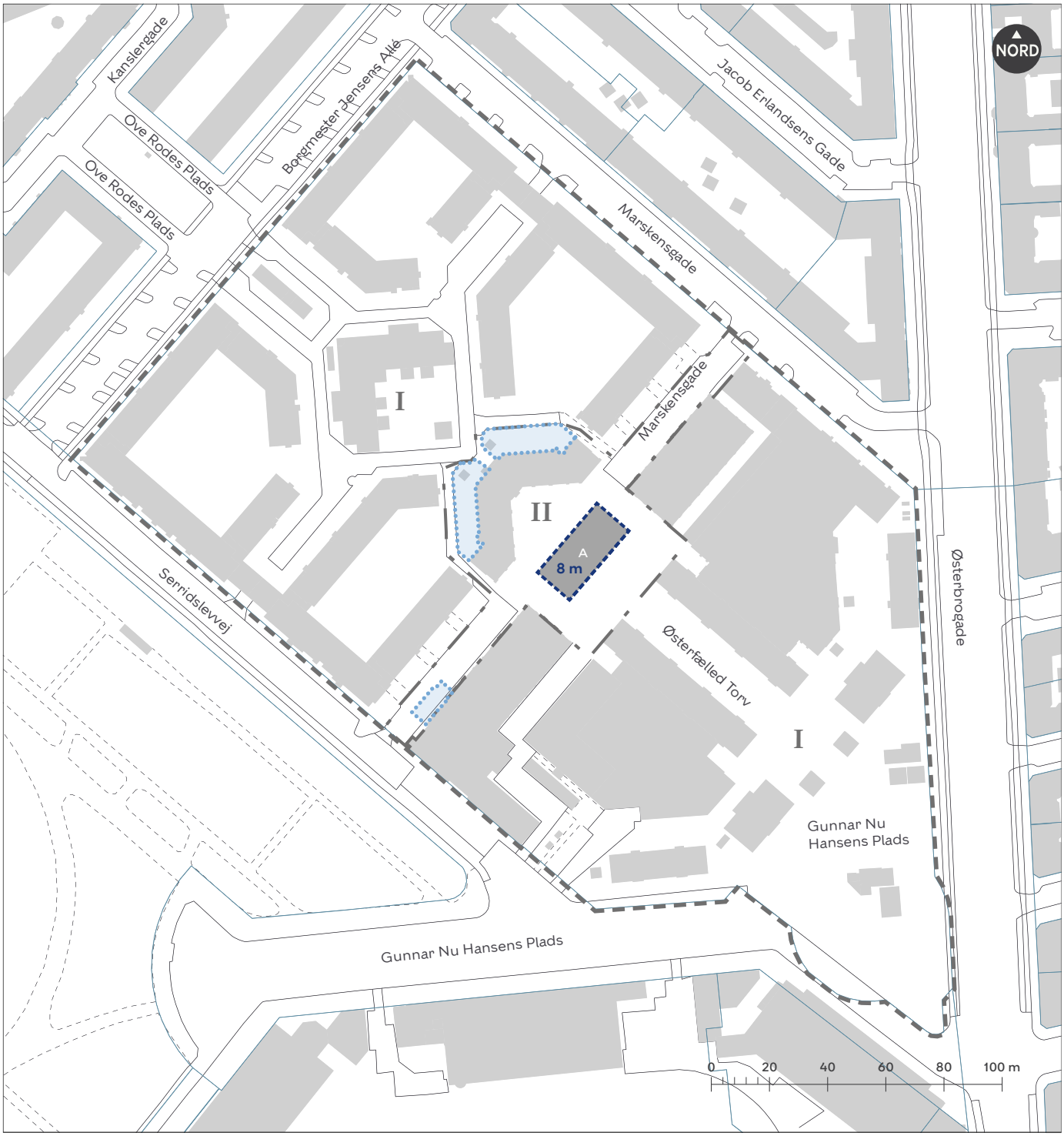
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A Byggefelt

Tegning 5 • Bebyggelsens omfang og placering



Afgrænsning af byggefelt

A Byggefelt

xx m Maksimal højde

Område hvor der kan placeres mindre bygninger

Lokalplanområdets afgrænsning

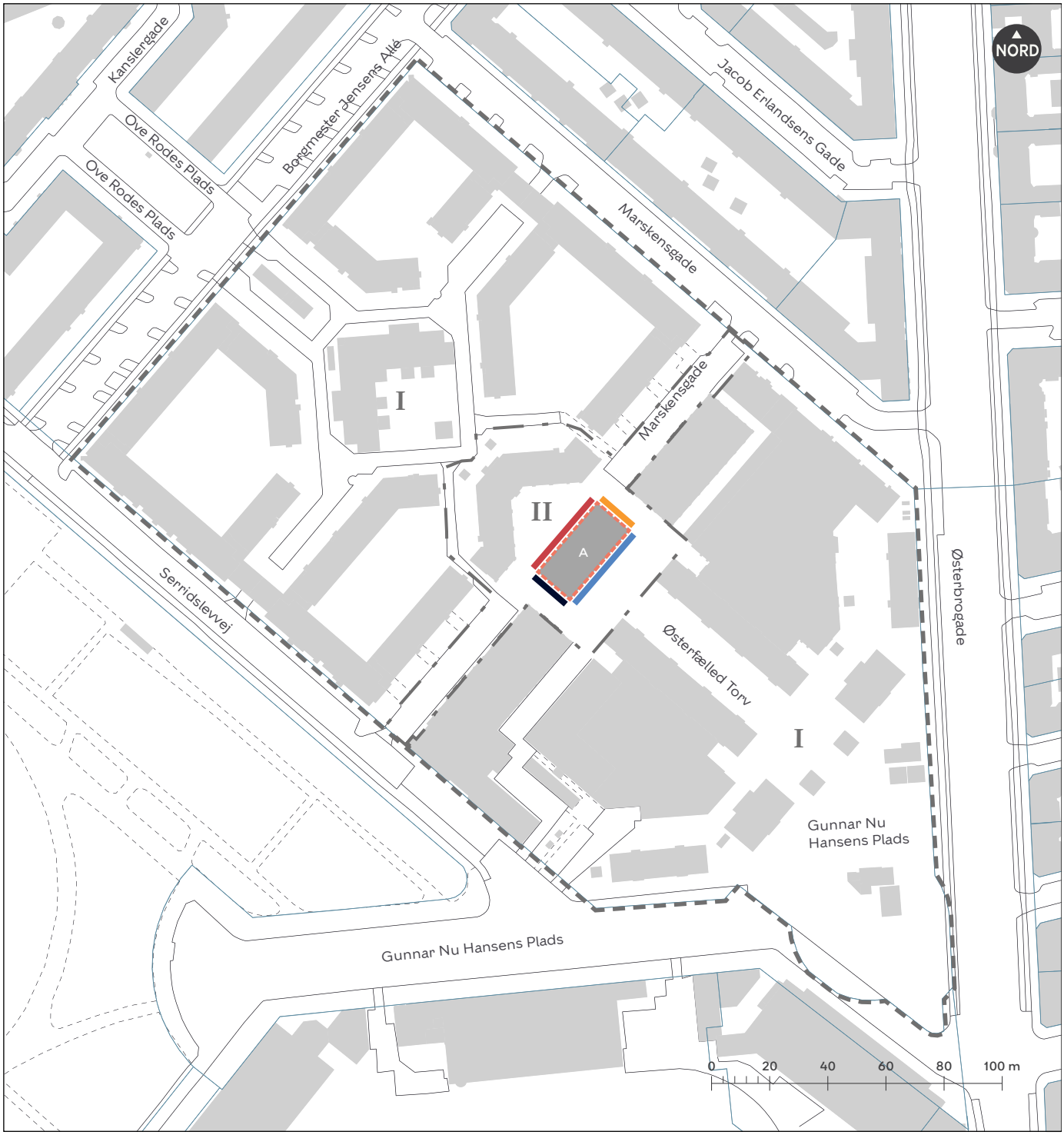
Grænse mellem delområder

I-II Delområde

Matrikelskel

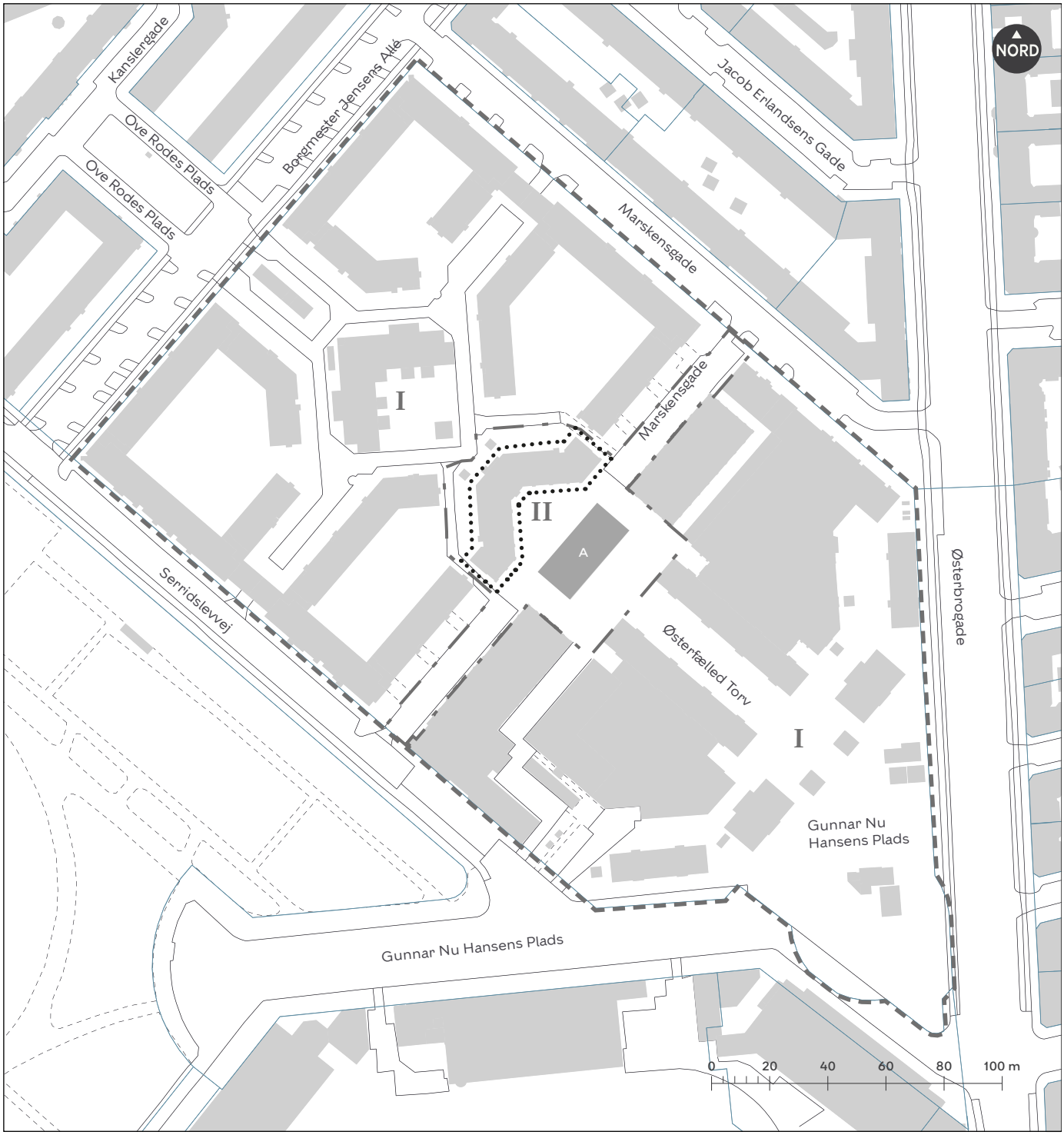
Eksisterende bygning

Tegning 6a • Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facadelængde med gennemsigtigt glas
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Grænse mellem delområder
- I-II Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- A Byggefelt

Tegning 6b • Altaner



Altan - maks. fremspring 0,4 m

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

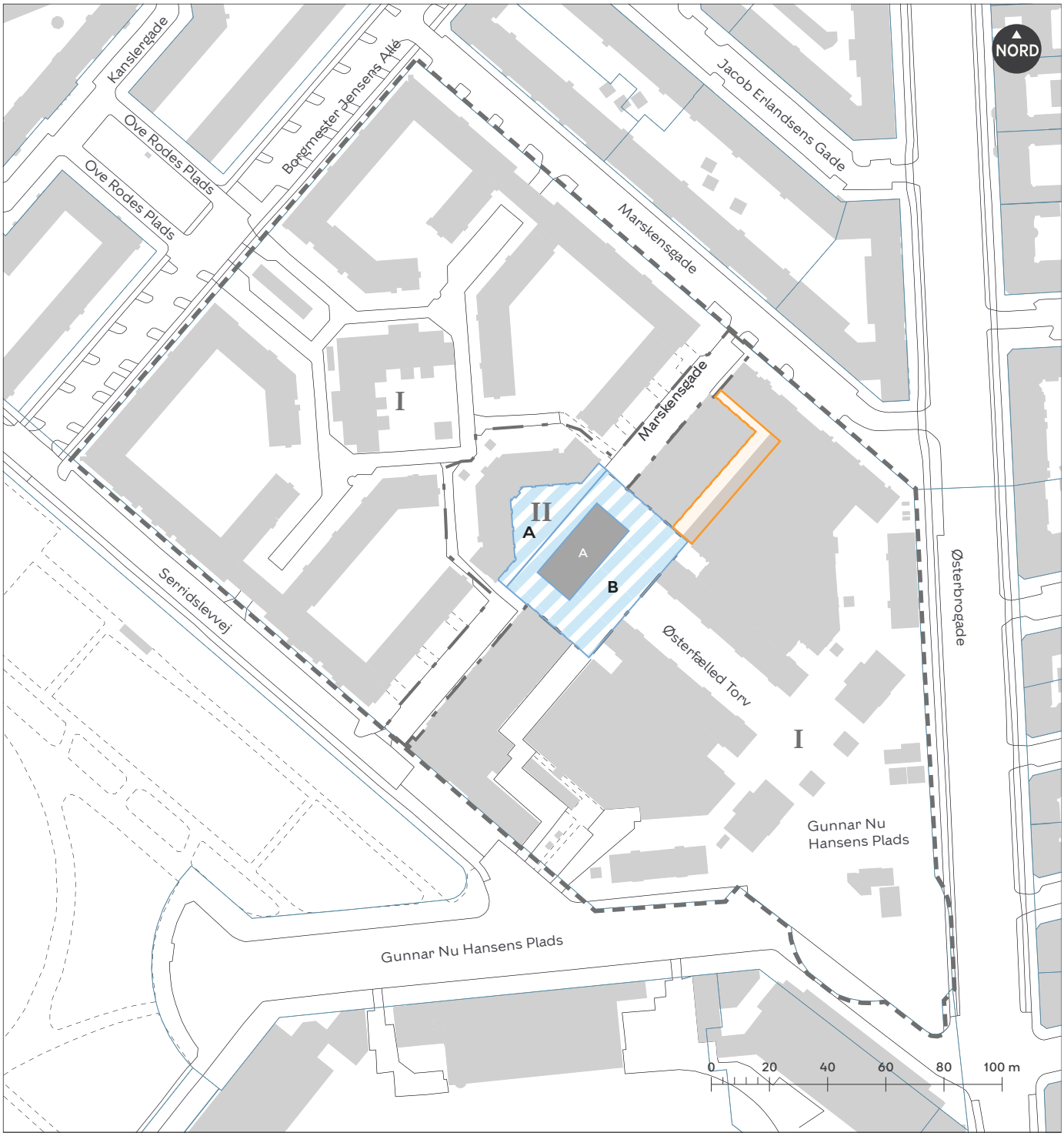
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A Byggefelt

Tegning 7a • Byrum



A-B Byrum

Zone for varegård

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

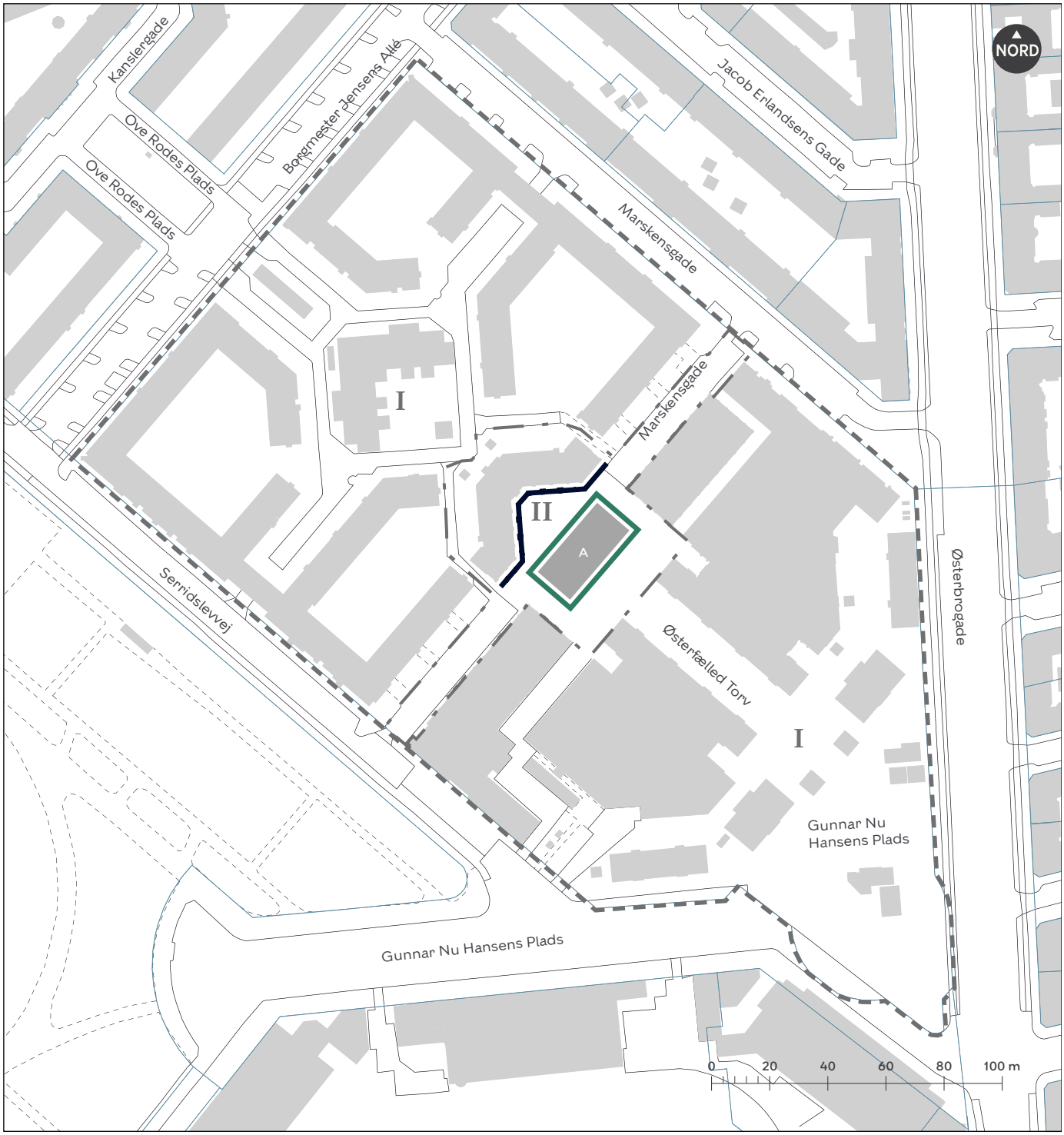
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A Byggefelt

Tegning 7b • Kantzoner



Kantzone a

Kantzone b

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

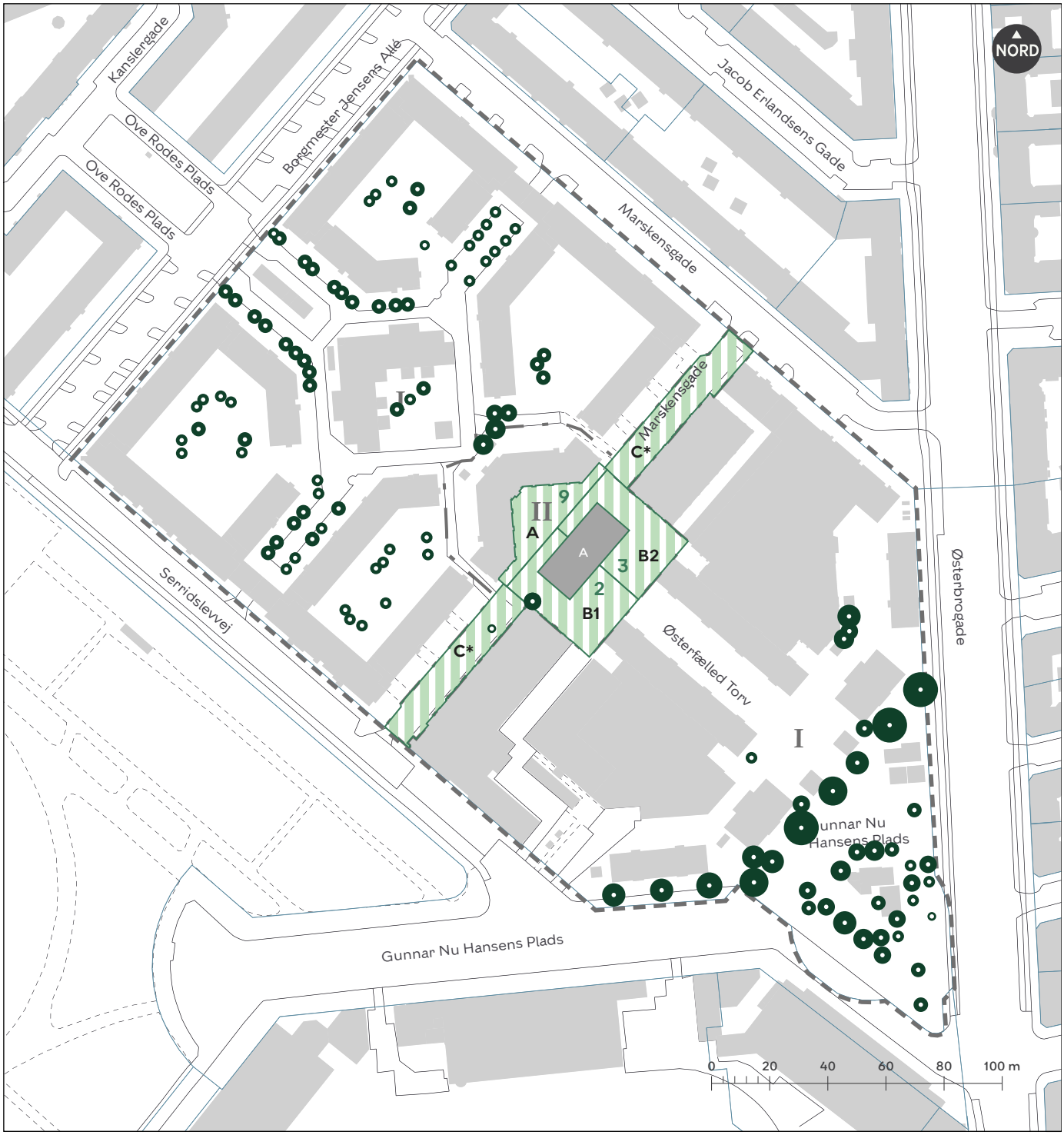
I-II Delområde

Matrikelskel

Eksisterende bygning

A Byggefelt

Tegning 7c • Beplantning



X Beplantningszone, hvor der skal plantes min. det angivne antal træer

C* Beplantningszoner, hvor der samlet skal plantes min. 7 træer

Træ, der gøres bevaringsværdigt i lokalplanen

Lokalplanområdets afgrænsning

Grænse mellem delområder

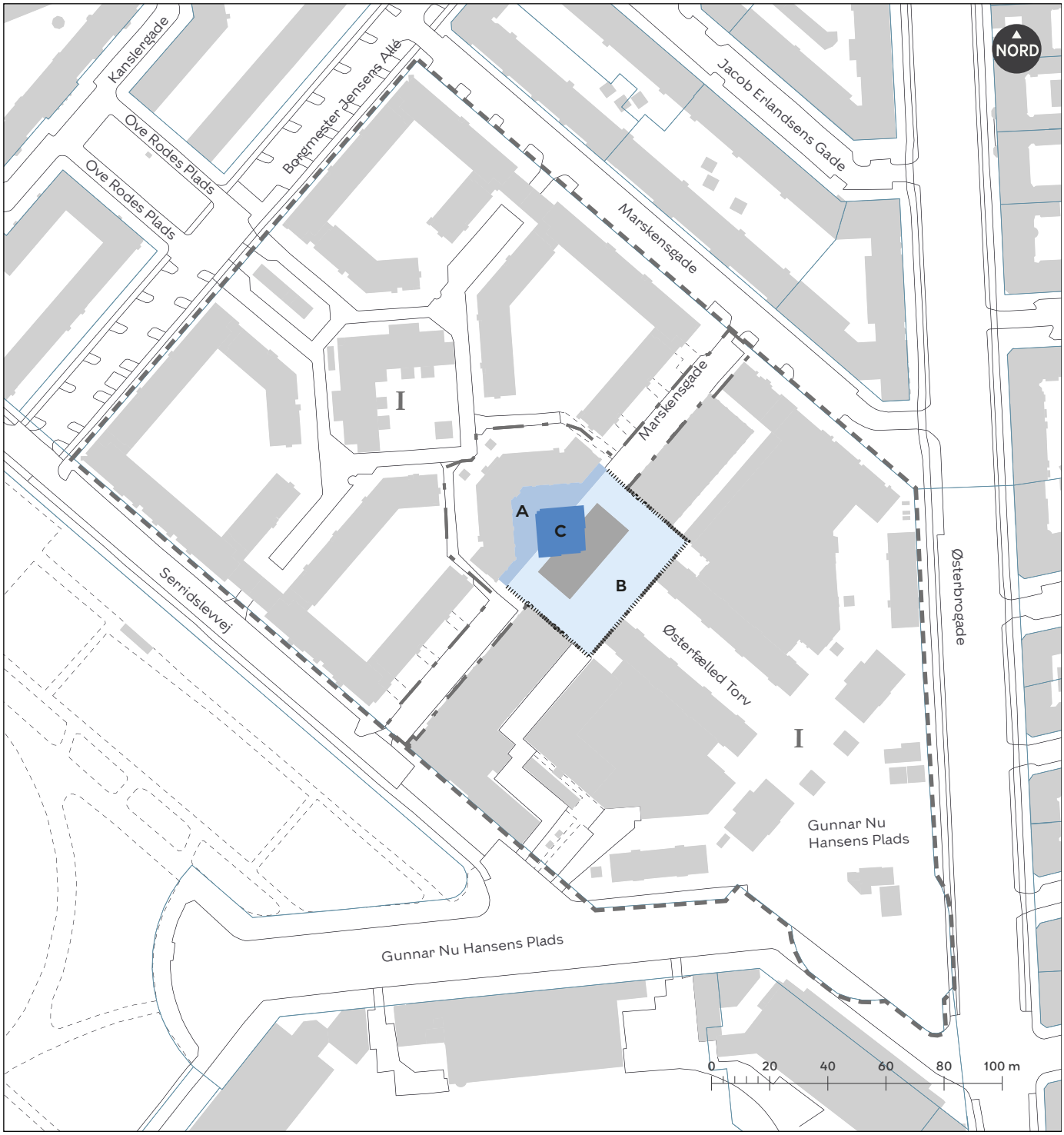
I-II Delområde

Matrikelskel

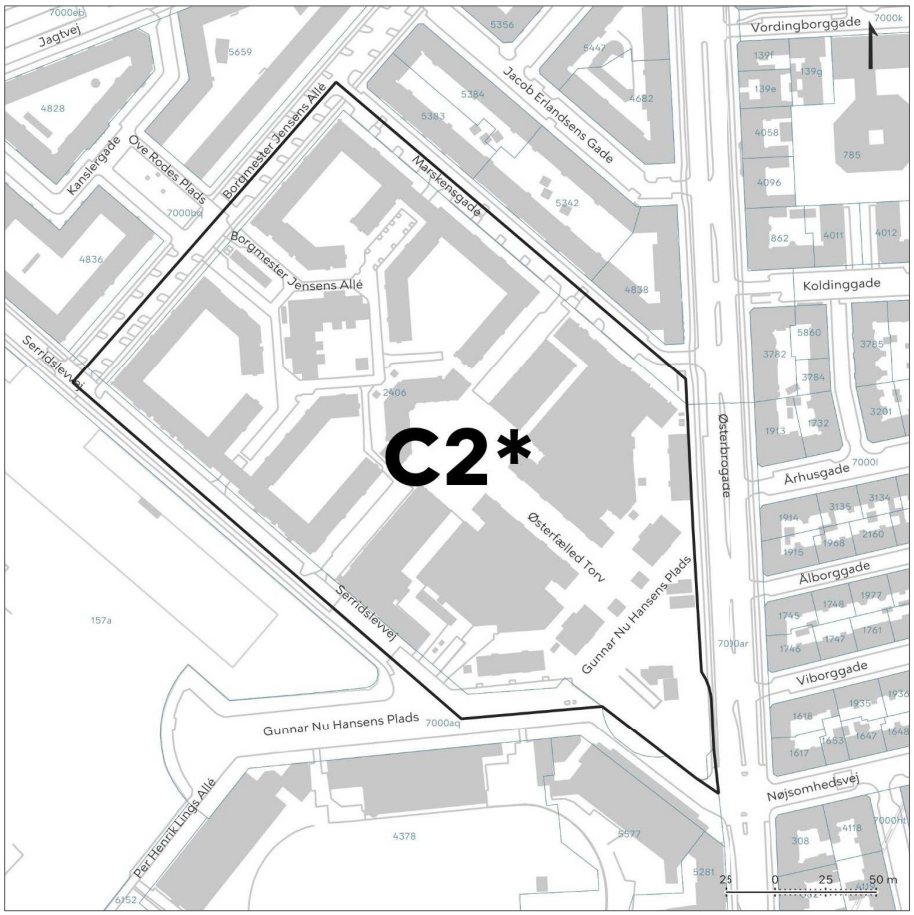
Eksisterende bygning

A Byggefelt

Tegning 7d • Terrænregulering



A	Zone der må terrænreguleres til gulvniveau
B	Zone der må terrænreguleres
C	Zone der må opfyldes
	Overgange
	Lokalplanområdets afgrænsning
	Grænse mellem delområder
I-II	Delområde
	Matrikelskel
	Eksisterende bygning
	Byggefelt



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

Forslag til kommuneplantillæg

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024, foretages følgende ændringer:

Den særlige bestemmelse for C2*-rammen R24.C.2.23, som er vist på kort A; ændres til 'Etagearealet til kulturelle formål skal udgøre mindst 5 % af det samlede etageareal.'

Rammen tildeles nyt plannummer R24.C.2.23.T1.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

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

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

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

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

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

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

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 224 Østerbro Kaserne og kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 26. september 2025 til den 21. november 2025.

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

Offentlig høring

Se forslagene og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Vær opmærksom på, at du skal logge på med MitID/MitID Erhverv for at indgive høringssvar.

Hvis du ikke har MitID kan du sende dit høringssvar til:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 21. november 2025.