

ØSTERPORT II

Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2014 vedtaget forslag til lokalplan Østerport II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxxxx til den xx. xxxx 2015



Indhold

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplan-tillægget.....	3
Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker	6
Planforslagenes indhold.....	11
Miljøforhold	12
Kystnærhed	12
Skyggediagrammer	13
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....	14
Statslig planlægning	14
Kommuneplan 2011	14
Lokalplaner i kvarteret.....	15
Miljø i byggeri og anlæg	15
Regnvand	15
Tilladelser efter anden lovgivning	16
Affald	16
Jord- og grundvandsforurening	16
Museumsloven	16
Rottesikring	16
Lokalplan Østerport II.....	17
§ 1. Formål.....	17
§ 2. Område	17
§ 3. Anvendelse	17
§ 4. Vej- og stiforhold.....	17
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering	19
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg	21
§ 9. Forureningsgener	21
§ 10. Bæredygtighed og regnvand	22
§ 11. Retsvirkninger	22
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	22
Kommentarer af generel karakter	22
Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning	23
Tegning nr. 2 - Beskyttelseslinjer	24
Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan	25
Tegning nr. 4 - Byrum	26
Tillæg til Kommuneplan 2011	27
Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg... 28	
Lokalplan.....	28
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	28
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	28
Kommuneplantillæg	28
Mindretalsudtalelser	29
Praktiske oplysninger	Bagsiden

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Skråfoto af lokalplanområdet set mod nord. JW Luftfoto april 2014.

Lokalplanens baggrund og formål

Ejeren af ejendommen Oslo Plads 2 ønsker at udvide bebyggelsen ved at etablere en ny etage oven på den eksisterende bebyggelse samt ved at opføre en ny og højere bygning mod baneterrænet. Samlet vil bebyggelsen blive på ca. 15.000 m² etageareal.

Ambitionen er at udforme bebyggelsen, så området tilføres et mere bymæssigt præg samtidig med, at bebyggelsen indordner sig med respekt for områdets kulturhistoriske miljø. Den pyramideformede glaspavillon og en beton- og glasarkade på Oslo Plads rives ned, så pladsen kan omlægges med bedre adgangsforhold, passagemuligheder og steder til ophold. De eksisterende butikker berøres ikke, men gives en modernisering af facader og indgangspartier. Fortætning af erhvervsbebyggelsen er i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning om at sikre en høj tilgængelighed med kollektiv trafik til kontor- og serviceerhverv.



Lokalplanområdets beliggenhed mellem Kastellet og Østre Anlæg

Lokalplanområdet og kvarteret

Planområdet er beliggende ved Østerport Station i den nordlige del af Indre By og afgrænses mod syd af Oslo Plads, mod øst af Folke Bernadottes Allé, mod vest af baneterrænet og mod nord af DSB's arealer.

Området er på ca. 8.000 m² og er bebygget med en én til tre etages erhvervsbebyggelse. Mod Oslo Plads er bebyggelsen én etage og indrettet med butikker med adgang fra pladsen. Mod baneterrænet og DSB's arealer er bebyggelsen i tre etager men i samme højde pga. et terrænfald fra Oslo Plads til baneterrænet. I denne del af bebyggelsen anvendes de nederste etager til lagerfaciliteter og parkering. To passager med offentlig adgang fører gennem bebyggelsen til henholdsvis en perron på Østerport Station (udenfor lokalplanområdet) og til DSB's arealer mod nord med videre forbindelse til bl.a. en mindre gangbro over baneterrænet.

Selve Oslo Plads er overvejende placeret på broen over banegraven. Pladsen fremstår som et åbent byrum, der med lave bebyggelser og broens stigning over banegraven muliggør nogle lange kig ad de tilstødende gader og over byens skyline. Markante bebyggelser som Østerport Station, Den Frie Udstillingsbygning, Den Svenske Kirke, palæbebyggelsen langs Østbanegade, Nyboder med sine langstrakte gule huse samt endvidere kontakten til

Kastellet og Østre Anlæg giver området en unik karakter med en stærk identitet.

Den del af Oslo Plads der indgår i planområdet, domineres i dag af cykelparkering. En enkelt række træer yderst på pladsen langs cykelstien står som en fortsættelse af allétræerne på Grønningen og Dag Hammarskjolds Allé.

Planområdet er beliggende særdeles stationsnært ved Østerport Station, der udvides med en metrostation som en del af Metro Cityringen (2019). Der kører mange busruter i området, og der er gode cykelstiforbindelser. Området ligger ud til den regionale vej Folke Bernadottes Allé/Øster Voldgade, samt fordelingsgaderne Grønningen og Store Kongens Gade, der er to af de primære veje til Indre By og Nordhavn.

Kulturhistoriske hensyn

En del af planområdet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjerne omkring Kastellet og Østre Anlæg og søbeskyttelseslinjen omkring Kastelsgraven. På den baggrund har projektet været forelagt Kulturstyrelsen, der udtaler, at projektet i tilstrækkelig grad respekterer den visuelle sammenhæng mellem de fredede fæstningsanlæg samt den fredede stationsbygning som områdets centrale vartegn.



Oslo Plads med kig ned ad Folke Bernadottes Allé med Den Svenske Kirke og Kastellet til højre i billedet.



Lokalplanområdet og Østerport Station set fra bro over baneterrænet.



Eksisterende arkade langs Irma og Spejder Sport. Arkaden nedrives i forbindelse med det nye projekt.



Oslo Plads fremstår nærmest kaotisk med de mange parkerede cykler. Der er 270 cykelparkeringspladser i stativ på pladsen.



Oslo Plads set mod nordøst med Østerport Station til venstre og lokalplanområdet til højre i billedet.



Byggeønsker

Den ønskede udvidelse placeres som en ny etage ovenpå den eksisterende bebyggelse mod Oslo Plads og Folke Bernadottes Allé svarende til en i alt ca. 8 meter høj facade mod Oslo Plads. På selve pladsen nedrives den eksisterende glaspyramide, arkaden i beton og glas, samt overdækninger til de to passager med offentlig adgang gennem bebyggelsen.

Mod det lavereliggende baneterræn og DSB's arealer foreslås opført en vinkelbygning, der er ca. 21 meter høj. I bebyggelsens midte etableres et rekreativt udeareal for bebyggelsen i form af en stor tagterrasse med trappeforbindelse til et mindre udeareal på terrænen. Tagterrassen begrønnes med staudebede og store træer.

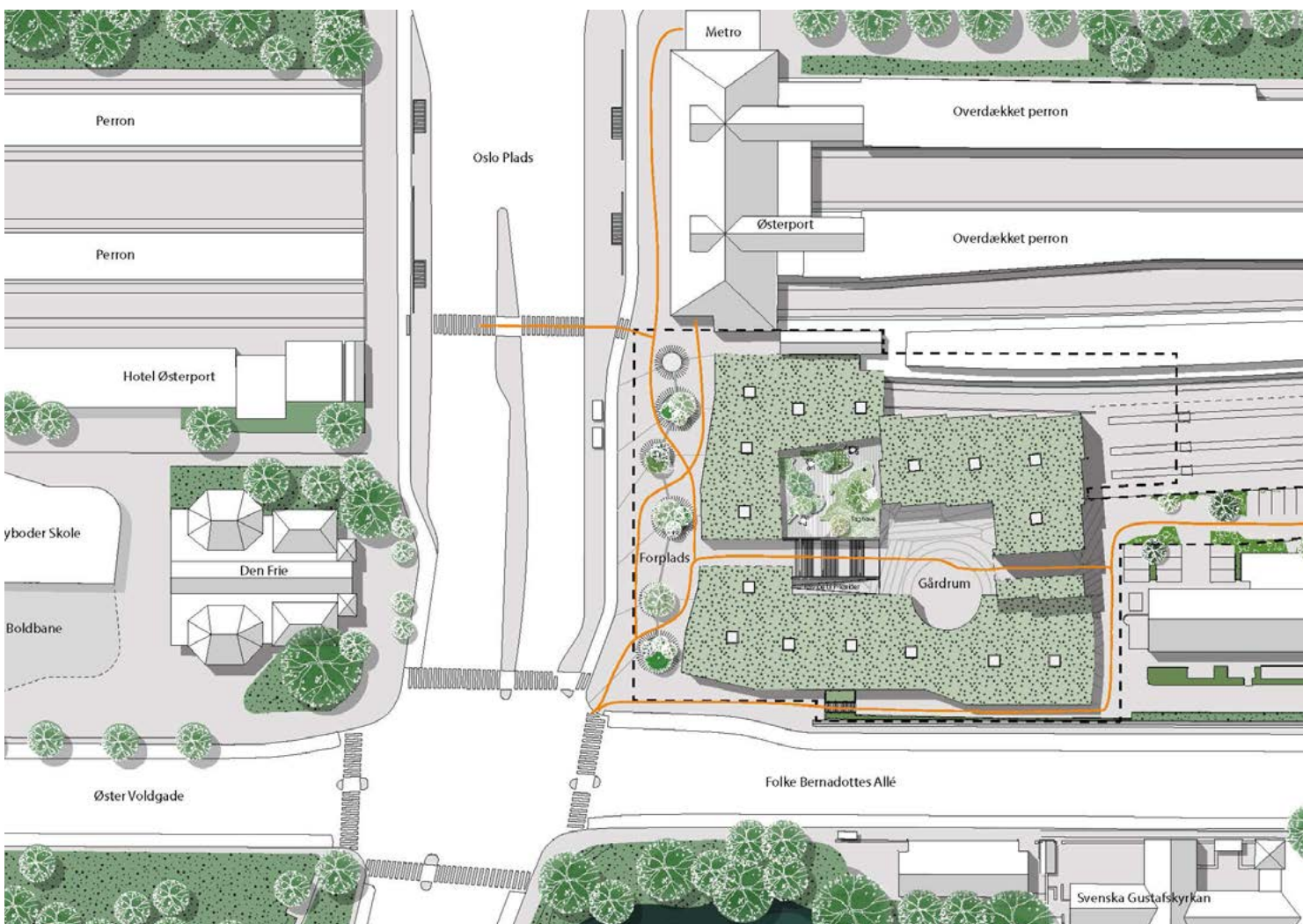
Den berørte del af Oslo Plads omlægges. Pladsen skal fortsat fungere som trafikplads med cykelparkering (270 pladser), men ved at fjerne den eksisterende glaspyramide og arkaden, der strækker sig i hele facadelængden, skabes der mulighed for at gentænke pladsens disponering. Bl.a. omorganiseres cykelparkeringspladserne til cirkelformede cykelstativer, hvilket giver en mere åben struktur med flere gangruter over pladsen og bedre visuel kontakt til stationsbygningen og butikkerne i bebyggelsen. Der plantes flere træer.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet	15.000 m ²
Eksisterende butiksareal	1.500 m ²
Bygningshøjde mod Oslo Plads	8 m (2 etager)
Bygningshøjde mod baneterræn	21 m (6 etager)
Bebyggelsespct.	185



Projektet opføres ved siden af Østerport Station. (KHR Arkitekter)



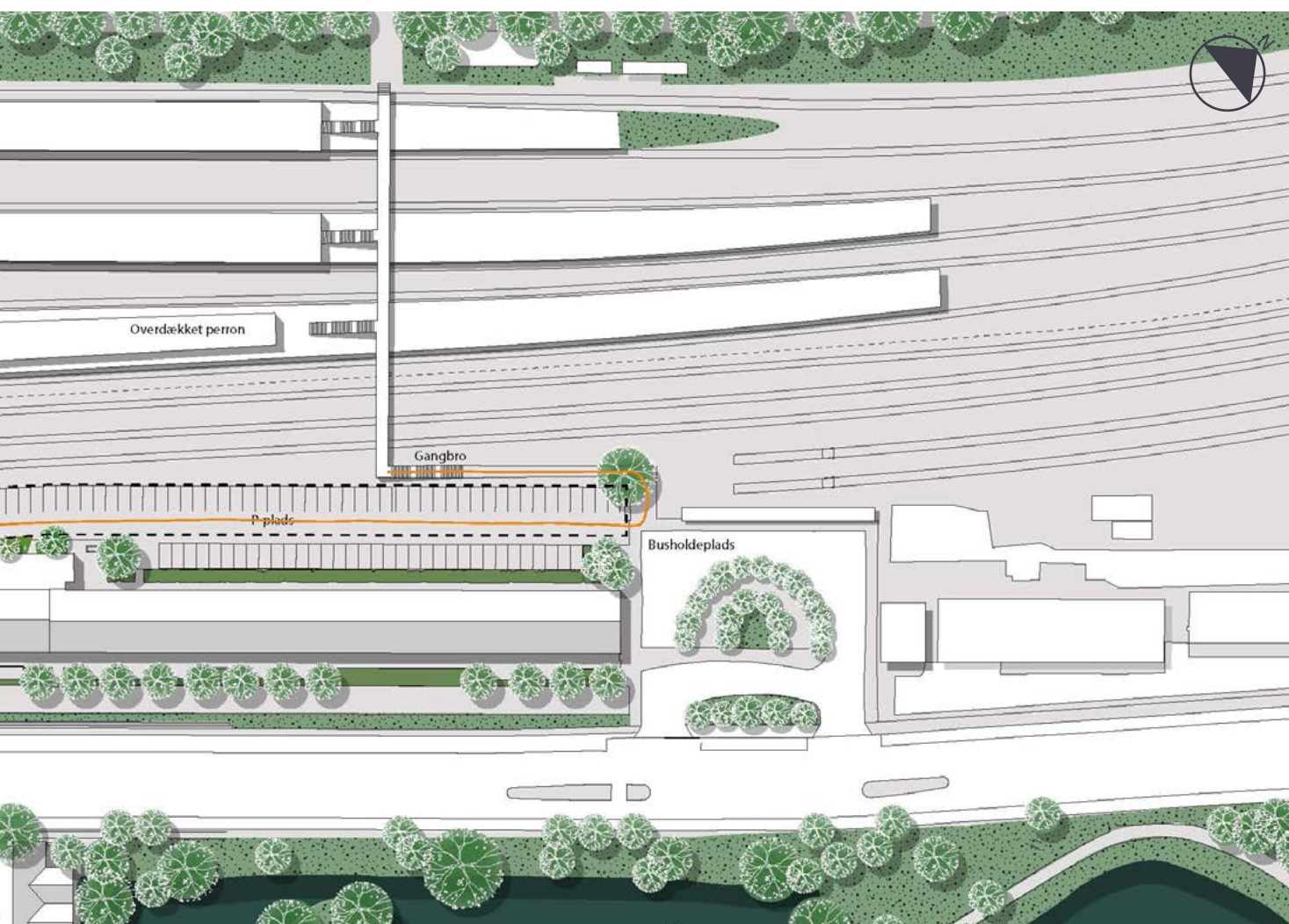
Situationsplan/gadeplan med indtegnede ganglinjer til og fra lokalplanområdet. (KHR Arkitekter)



Facade mod Folke Bernadottes Allé. (KHR Arkitekter)



Facade mod Oslo Plads. (KHR Arkitekter)





Snit igennem bebyggelsen og den offentlige passage. (KHR Arkitekter)



Kig fra Folke Bernadottes Allé. (KHR Arkitekter)



Projektforslaget set fra gangbro over baneterrænet. (KHR Arkitekter)

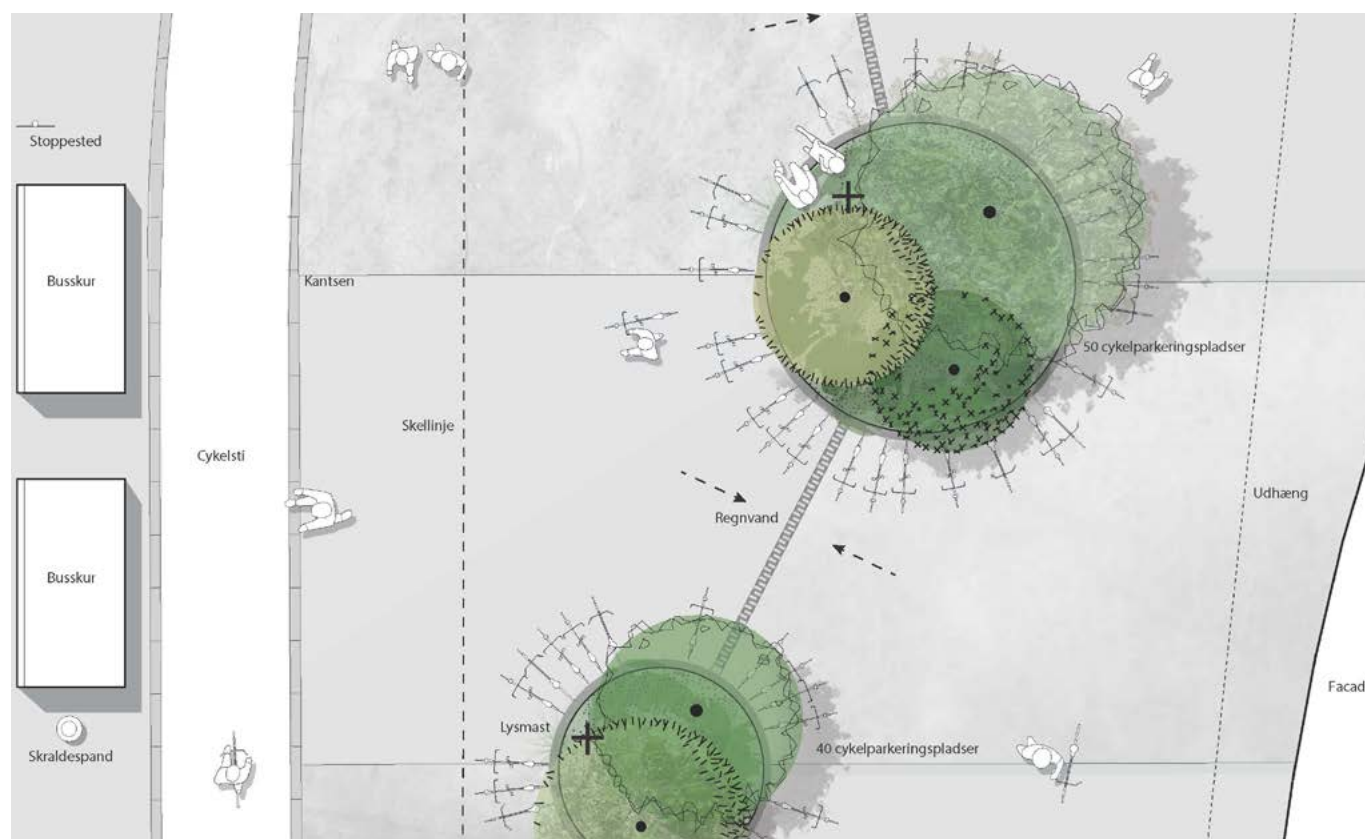


Kig fra Østre Anlæg. (KHR Arkitekter)





Oslo Plads med træer og cykelparkering. (KHR Arkitekter)



Planudsnit af Oslo Plads. (SLA)

Planforslagenes indhold

Lokalplanområdet omfatter størstedelen af matr.nr. 939 Østervold Kvarter.

Lokalplan 106 'Østerport', der er gældende lokalplan for dette område, ophæves for så vidt angår den del, der indgår i det aktuelle lokalplanområde.

I lokalplanen fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 185 jf. kommuneplantillæggets ramme. Af hensyn til det særlige kulturhistoriske miljø med bl.a. Kastellet, Østre Anlæg og stationsbygningen på Østerport Station fastlægges byggefeltet og differentierede maksimale bygningshøjder mv., hvor den højeste bygning ikke må overstige ca. 21 meter.

Al til- og frakørsel til planområdet skal foregå via Folke Bernadottes Allé. Parkeringsnormen fastsættes jf. kommuneplantillægget til i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal (i alt ca. 100 pladser inkl. eksisterende pladser), heraf skal minimum 40 pladser etableres i konstruktion.

De eksisterende 270 cykelparkeringspladser på Oslo Plads opretholdes. Herudover skal der etableres cykelparkeringspladser til nybyggeri i størrelsesordenen 1,5 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal (i alt ca. 400 pladser inkl. eksisterende pladser), hvoraf minimum halvdelen skal etableres i konstruktion. Herudover skal der anlægges 1 plads til pladskrævende cykler pr. 1.000 m² etageareal. Den eksisterende offentligt tilgængelige passagemulighed gennem bebyggelsen skal opretholdes, men kan, hvis særlige hensyn taler herfor, lukkes af om natten.

Facaderne langs pladsen er i dag primært i glas og indeholder i dag to smalle indgangspartier til stueetagens to butikker. Ved tilføjes af den ekstra etage, skal stueetagens facader udformes i sammenhæng hermed.

Nyt byggeri og udearealer skal være af høj kvalitet med integrerede bæredygtige løsninger både bygningsmæssigt, byrumsmæssigt og på klimaområdet. Der stilles krav om lavenergibebyggelse og beplantning af tage mv.

Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2011 er størstedelen af det aktuelle lokalplanområde fastlagt til serviceerhverv (S1*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimal

bygningshøjde på 20 meter og et friarealkrav på minimum 15 % af etagearealet for erhverv. Et mindre område er fastlagt til tekniske anlæg (T1).

For at muliggøre byggeønsket udarbejdes et kommuneplantillæg i tilknytning til lokalplanen. Tillægget ændrer rammen fra S1* til S3* svarende til en maksimal bebyggelsesprocent på 185, en maksimal bygningshøjde på 24 meter og et friarealkrav på minimum 10 % af etagearealet. Normen for bilparkering fastsættes i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m². Der foretages desuden en ændring af rammeområdets afgrænsning, således at hele lokalplanområdet omfattes af S3*-rammen.

Se uddybning og kort i afsnittet Kommuneplan 2011 samt forslaget til kommuneplantillæg i afsnittet Tillæg til Kommuneplan 2011.



Udsnit af facade mod Oslo Plads. (KHR Arkitekter)



Kig over Oslo Plads. (KHR Arkitekter)

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for planområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bekendtgørelse nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov-bek. nr. 939 af 3. juli 2013).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal muliggøre en udvidelse af den eksisterende erhvervsbebyggelse under

hensyntagen til indpasning i områdets kulturhistoriske miljø.

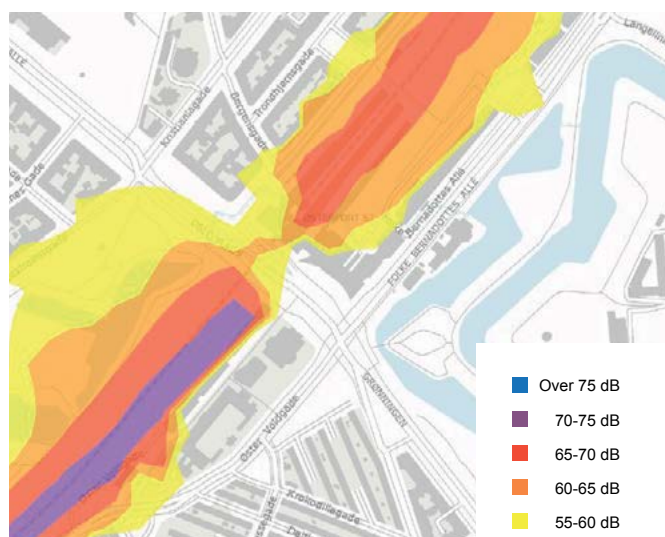
Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Trafikstøj og miljømæssige gener fra virksomheder

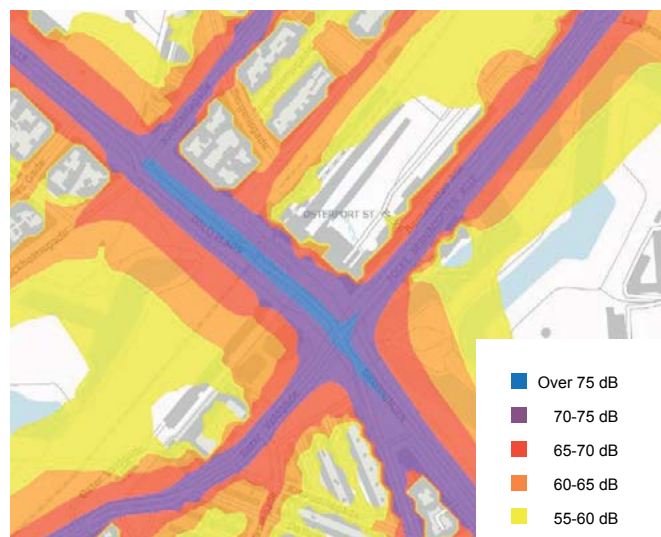
Trafikstøjniveauet på Oslo Plads ligger over 75 dB i 4 og 1½ meters højde. Langs Folke Bernadottes Allé ligger niveauet på 70-75 dB i 4 og 1½ meters højde. Støjniveauet langs jernbanen ligger på 70-75 dB i 1½ og 4 meters højde. På grund af områdets høje trafikstøj og vibrationer fra jernbanen fastlægges planområdet udelukkende til erhvervsanvendelse.

Kystnærhed

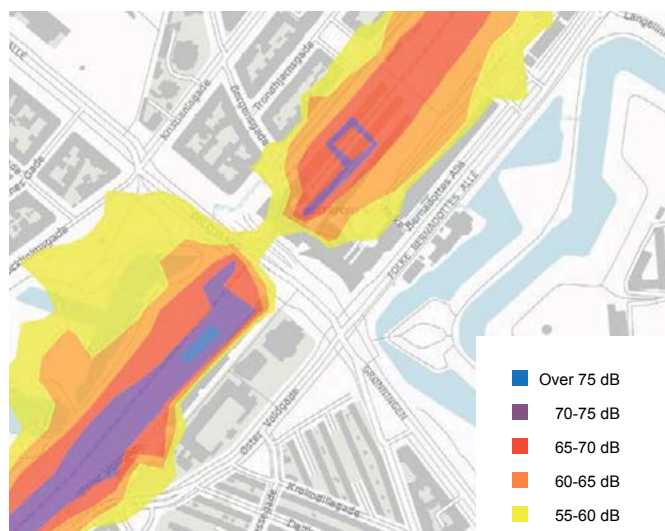
Området ligger i en afstand af ca. 0,7 km fra kysten ved Kastellet og dermed inden for 3 kilometer kystnærhedszonen. På grund af de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



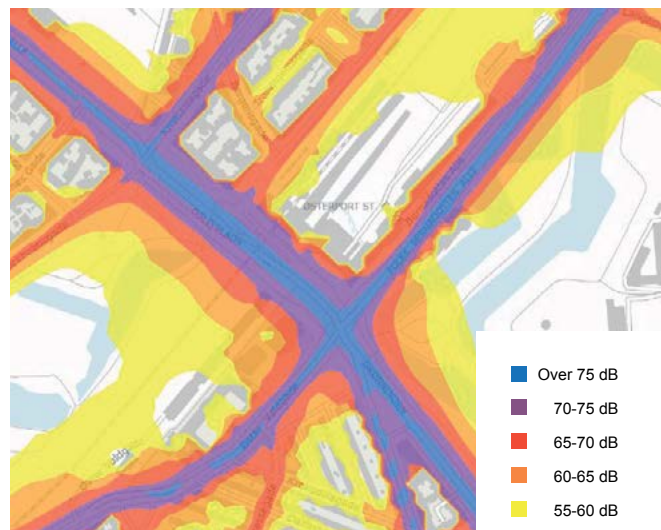
Jernbanestøj i 4 meters højde. Kilde: Miljøministeriet



Vejstøj i 4 meters højde. Kilde: Miljøministeriet



Jernbanestøj i 1,5 meters højde. Kilde: Miljøministeriet

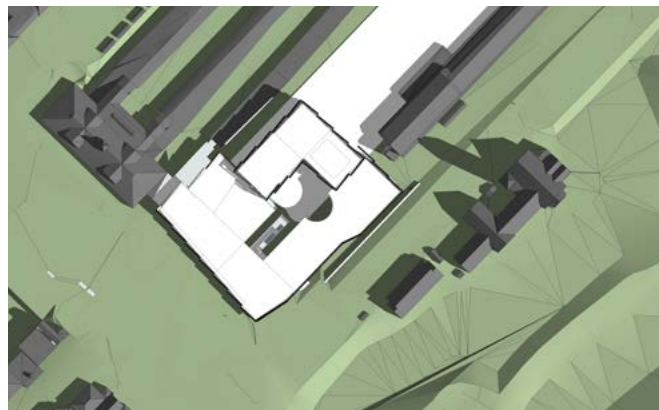


Vejstøj i 1,5 meters højde. Kilde: Miljøministeriet

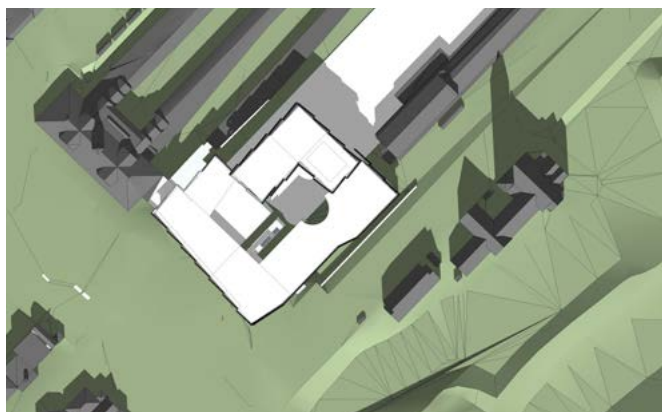
Skyggediagrammer



21. marts kl. 09.00



21. juni kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00

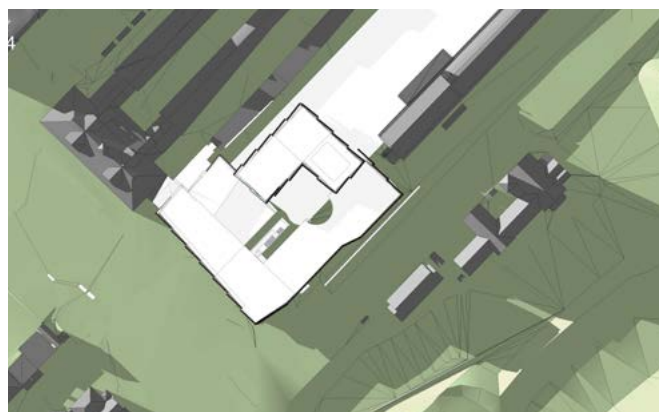


21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Oslo Plads, der er det mest befærdede byrum i lokalplanområdet, bliver ikke påvirket af skygger. Folke Bernadottes Allé 5, der ligger nord for den nye bebyggelse, vil rammes af skygger i eftermiddagstimerne. I de tidlige morgentimer vil skygger ramme de nærmeste perroner på Østerport Station, og i aften timerne vil skygger ramme dele af Den Svenske Kirke. Det vurderes, at skyggegener i forbindelse med det aktuelle projekt ligger på et acceptabelt niveau.



21. juni kl. 19.00

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Statslig planlægning

Regional udviklingsplan 2012

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. I fingerplanen udpeges stationsnære kerneområder, der skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, som modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Indenfor de stationsnære kerneområder kan der placeres kontorbygninger over 1.500 m². Lokalisering i det stationsnære kerneområde skal desuden bidrage til en trafikal adfærd, hvor flere benytter kollektiv transport. Planområdet er beliggende i et stationsnært kerneområde, og en fortætning med kontorerhverv er i overensstemmelse med fingerplanen.

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er størstedelen af det aktuelle lokalplanområde fastlagt til serviceerhverv (S1*) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110, en maksimale bygningshøjde på 20 meter og et friarealkrav på minimum 15 % af etagearealet for erhverv. Der er en særlig bemærkning om, at højden højst må være 14 meter på matr.nr. 987 Østervold Kvarter, eller på ejendomme der efter den 1. april 2013 er udstykket heraf. Den resterende del af området er fastlagt til tekniske anlæg (T1).

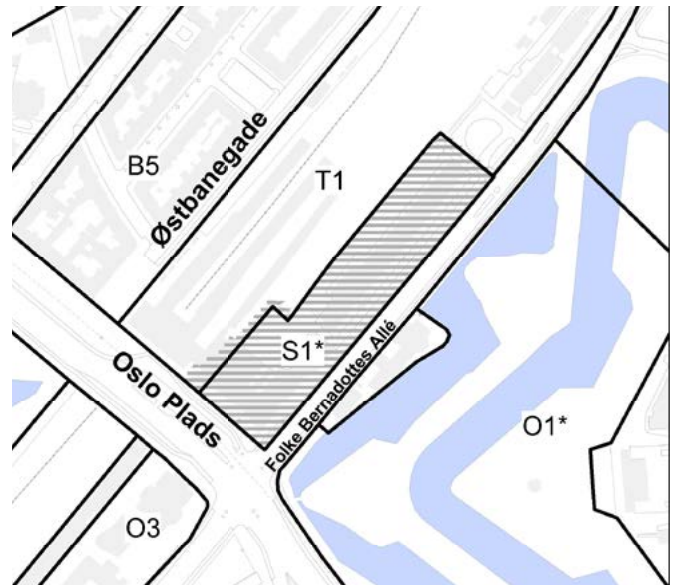
Detailhandel

Lokalplanområdet ligger indenfor lokalcenter Østerport Station, der bl.a. muliggør et samlet butiksareal i området på op til 3.000 m² med en maksimal størrelse på 1.000 m² for den enkelte dagligvare- eller udvalgs varebutik.

Tillæg til Kommuneplan 2011

En realisering af det foreslåede projekt kan ikke gennemføres inden for rammerne af Kommuneplan 2011. Kommuneplanen indeholder en målsætning om at sikre en høj tilgængelighed med kollektiv trafik til kontor- og serviceerhverv. Med bebyggelsens beliggenhed ved siden af Østerport Station er en fortætning med kontorerhverv i overensstemmelse med kommuneplanen. Der foretages derfor følgende ændringer som tillæg til Kommuneplan 2011:

Kommuneplanramme S1* ændres til S3* (serviceerhverv). Det indebærer, at bebyggelsesprocenten ændres fra



Gældende kommuneplanrammer 2011



Forslag til kommuneplanændringer

maksimalt 110 % til 185 %, og at den maksimale bygningshøjde ændres fra 20 m til 24 m. Friarealprocenten for erhverv ændres fra minimum 15 % til minimum 10 %. For boliger ændres den fra minimum 60 % til minimum 30 %. Normen for bilparkering fastsættes i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Den særlige bemærkning om en maksimal bygningshøjde på 14 meter for matr. nr. 987 Østervold Kvarter fastholdes.

En lille del af lokalplanområdet ligger i rammeområde T1 (tekniske anlæg). Der foretages en ændring af rammeområdets afgrænsning, således at hele lokalplanområdet fremover ligger i rammeområde S3*.

Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

Trafikstøj

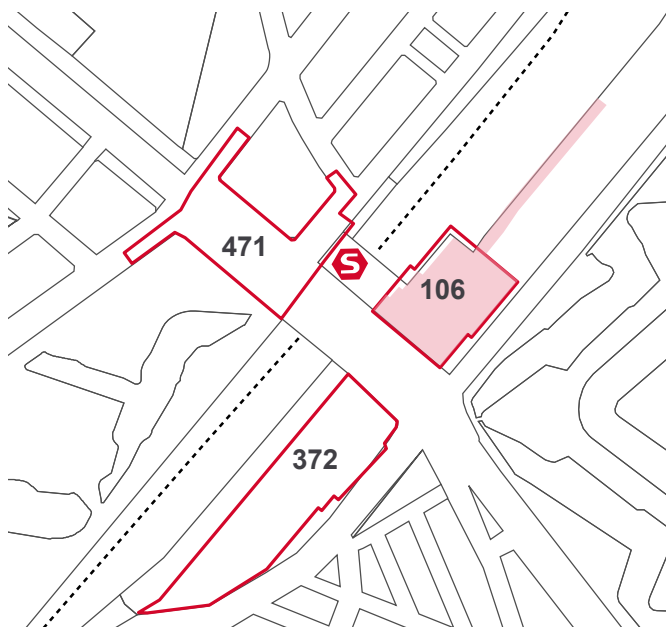
Støjfølsom anvendelse vil ikke i dag kunne indrettes indenfor lokalplanområdet, idet det aktuelle trafikstøjniveau fra bil- og jernbanetraffic og vibrationer fra jernbanen indenfor dele af lokalplanområdet overstiger grænseværdier for tilladte grænseværdier for støj og vibrationer. I lokalplanen fastlægges området udelukkende til erhvervsanvendelse.

Bydelsplan

Bydelsplanen for Indre By er udarbejdet i samarbejde mellem Indre By Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen. Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen indgår som bilag til kommuneplanen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovgivningsmæssige kompetencer.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 106 'Østerport' regulerer bl.a. bebyggelsens anvendelse, placering og volumen. Dele af lokalplanen ophæves i forbindelse med det aktuelle planforslag. Lokalplan 372 'Nyboder skole' regulerer 'Den Frie Udstillingsbygning' og Nyboder skole mv. Lokalplan 471 'Østerport Metrostationsplads' regulerer bl.a. de offentligt stier og passager, så der er sammenhæng med de omgivende byområder, og der skabes hensigtsmæssig adgang til stationen.



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med lysrød tone.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne 'Miljø i byggeri og anlæg, 2010'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO₂, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

'Miljø i byggeri og anlæg 2010' oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. 'Miljø i byggeri og anlæg 2010' kan hentes på www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet (som modsætning til transport ud af området). Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald. Affaldet skal placeres, så det let kan afhentes.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer eller lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Jord- og grundvandsforurening

Det aktuelle område er ikke kortlagt som jordforurennet, og CMB/Jord og Affald har ej heller registreret andre oplysninger om jordforurening i området.

Ved konstatering af forurennet jord skal dette håndteres og bortskaffelse i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune af 1. januar 2012. Jordregulativet kan rekvireres på tlf. 33 66 33 66 eller hentes via hjemmesiden <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer>.

Forurennet jord kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Der skal indhentes tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (f.eks. vandløb, å, sø eller havnen) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-senkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til at udføre borer og udledning af forurennet vand fra byggegruben.

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

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan rekvireres på tlf. 33 66 33 66 eller hentes via hjemmesiden www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser.

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 (f.eks. vandløb, å, sø eller havnen), skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Lokalplan Østerport II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset mod syd af Oslo Plads, mod øst af Folke Bernadottes Allé, mod vest af baneterrænet og mod nord af DSB's arealer.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planlægningsmæssige grundlag for en udbygning af erhvervsbebyggelsen på Oslo Plads 2, ved at udnytte områdets stationsnærhed mere intensivt. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til serviceerhverv, der mod Oslo Plads skal være publikumsorienterede.
- Oslo Plads skal tilføres en mere bymæssig karakter ved at muliggøre én ny etage oven på eksisterende bebyggelse mod pladsen og Folke Bernadottes Allé.
- Ved udformning af bebyggelse skal der tages arkitektoniske hensyn til kvarterets bevaringsværdige bebyggelse, herunder Østerport Station, Den Svenske Kirke, Den Frie Udstillingsbygning samt til den nære beliggenhed til fortidsminderne Kastellet og Østre Anlæg.
- Passagemuligheden for fodgængere gennem bebyggelsen fra Oslo Plads til baneterrænet med mulighed for videre forbindelse nordpå skal opretholdes.
- De ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning mv. give funktionelle, oplevelsesrige og trygge rammer for områdets anvendelse.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Dette skal ske gennem krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter en del af ejendommen matr.nr. 939 Østervold Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. juni 2014 udstykkes herfra.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til serviceerhverv såsom butikker, administration og liberale erhverv. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Kommentar

Støjfølsom anvendelse vil ikke i dag kunne indrettes indenfor store dele af lokalplanområdet, idet det aktuelle trafikstøjniveau og vibrationer fra jernbanen i dele af lokalplanområdet overstiger gældende grænseværdier.

Stk. 2.

Mod Oslo Plads skal der i stueetagen etableres dagligvare- eller udvalgsvarebutikker med adgang fra pladsen. Den enkelte butik må ikke overstige 1.000 m². Det samlede butiksareal i området må ikke overstige 2.000 m².

Kommentar

Planlovens § 5 t indeholder særlige regler for beregning af butikkers bruttoetageareal.

Stk. 3.

I området må der ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

§ 4. Vej- og stiforhold

Stk.1.

Eksisterende vejudlæg som angivet på tegning nr. 3 opretholdes.

Stk. 2.

Tilkørsel til parkeringspladser skal ske via matr.nr. 987a Østervold Kvarter, København, som angivet på tegning nr. 3.

Kommentar

Der er fastlagt vejudlæg på matr.nr. 987a Øster Vold Kvarter, København, for at sikre tilkørselsmulighed til planområdet fra Folke Bernadottes Allé.

Stk. 3.

Den på tegning nr. 4 markerede passage (stiforbindelse) gennem bebyggelsen skal være offentlig tilgængelig. Passagen skal udformes minimum 3 meter bred, og skal med hensyn til belægning og belysning mv. udformes efter § 7 stk. 5.

Kommentar

Stiforbindelsen kan med Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse, hvis særlige hensyn taler herfor, aflåses om natten.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185.

Kommentar:

Teknik- og Miljøforvaltningen har foretaget en konkret vurdering af hvilke rum, der betragtes som del af etagearealet. (Rum placeret under niveau med Oslo Plads ind

mod broen og uden ydre vinduer medregnes bl.a. ikke i etagearealet.

Stk. 2.

Bebyggelse må kun opføres i de på tegning nr. 3 viste byggefelter, og kun under forudsætning af, at den på tegning nr. 1 markerede bebyggelse nedrives.

Stk. 3.

Fra kote 12 og op kan der etableres udkragning til den på tegning nr. 3 viste afgrænsningslinje. Er der ikke vist afgrænsningslinje, må der ikke etableres udkragning.

Stk. 4.

Bygningshøjder inklusive bygningsdele som tagopbygninger, udhæng, tekniske anlæg, bæredygtige elementer, tagterrasser og lignende må ikke overstige de på tegning nr. 3 angivne koter for maksimale bygningshøjder.

Kommentar

Koterne angivet på tegning nr. 3 referer til højden over havet. Baneterrænet ligger i ca. kote 2 og Oslo Plads ligger i ca. kote 8. Den maksimale bygningshøjde mod baneterrænet er fastsat til kote 23, hvilket svarer til en bygnings- og facadehøjde på 21 meter. På Oslo Plads er den maksimale bygningshøjde sat til kote 16 svarende til en bygnings- og facadehøjde på 8 meter.

Stk. 5.

Ud over den i stk. 1 til 4 fastlagte bebyggelse kan der i området nord for byggefeltet og udenfor de på tegning nr. 2 angivne fortidsmindebeskyttelseslinjer omkring Kastellet og Østre Anlæg og søbeskyttelseslinjen omkring Kastelsgraven, opføres enkelte mindre skure i 1 etage til cykelparkering, renovation og lignende.

Stk. 6.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de i stk. 1 til 4 fastlagte byggemuligheder.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Ny bebyggelse skal for så vidt angår udformning, materialer og øvrig fremtræden skabe en god helhedsvirkning med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske kulturhistoriske miljø med en arkitektonisk fremtræden af høj kvalitet.

Stk. 2.

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse eller omvendt, således at den samlede bebyggelse fremstår som ét arkitektonisk bygningsværk.

Stk. 3.

Ny bebyggelse skal fremstå i høj materialemæssig kvalitet i naturmaterialer som tegl, beton, metal og glas. Facader skal holdes i en overvejende rødbrun farve, der skal frem-

stå afstemt i forhold til stationsbygningen på Østerport Station og Den Svenske Kirke.

Stk. 4.

Butiksfacader skal indrettes med store, transparente glaspartier.

Stk. 5.

Facader skal fra 1. sal og op udføres med skråtstillede brystninger/brystningselementer, der udgør lange vandrette bånd i bygningens facader. De skråtstillede brystninger/brystningselementer skal udføres, så facaden opleves som et bølget forløb og samtidig udføres så de danner solafskærmning for den underliggende etage. Tagetager skal udformes efter samme princip.

Kommentar

Hensigten er, at hele bygningen fremstår med facadebånd, der danner baggrund for nuancerede lys og skyggevirkninger henover dagen. Det er særligt vigtigt, at 1. salen/tagetagen mod Oslo Plads og Folke Bernadottes Allé konceptuelt fremstår som netop tagetage. Herved nivelles bygningsudtrykket i forhold til stationsbygningen på Østerport Station, så begge bebyggelser fremstår som 1-etages bebyggelser med tagetage. Stationsbygningens tårn sikrer, at Østerport Station fortsat vil fremstå som kvarterets vartegn.

Stk. 6.

Uanset stk. 4 og 5 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en justeret facadeudformning, såfremt det jf. stk. 1 tilfører bebyggelsen en særlig arkitektonisk kvalitet og jf. stk. 2 vil fremstå som ét arkitektonisk bygningsværk.

Stk. 7.

Facader og tage må ikke virke blændende. Synlige tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i metal som zink, kobber eller stål. Døre og vinduer skal udføres med spinkel detaljering i træ eller metal og gives en farve, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt. Der må ikke anvendes galvaniseret metal på facader.

Stk. 8.

I vinduer må der kun anvendes klart planglas. Vinduer, herunder udstillingsvinduer i butikker, må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Kommentar

I forbindelse med formålet jf. § 1 om udstrakte arkitektoniske hensyn til kvarterets bevaringsværdige bebyggelse, vurderes det, at tonet eller coatet glas ikke er foreneligt med den bevaringsværdige bebyggelse i kvarteret.

Stk. 9.

Flade tage og tage med taghældning under 15° skal så vidt muligt begrønnes.

Stk. 10.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer som eksempelvis solceller skal integreres i bebyggelsen og må ikke fremstå synlige fra offentlige arealer.

Kommentar

Pga. områdets kulturhistoriske karakter begrænses muligheden for at opsætte bæredygtige elementer til områder af bebyggelsen, der ikke kan ses fra offentlige arealer, da elementer som solceller og lignende vil risikere at fremstå arkitektonisk meget fremmedartede og forstyrrende i gadebilledet.

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydning af tagflader og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der evt. kan etableres solceller på tagflader.

Stk. 11.

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer.

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

Kommentar:

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen 'Skilte og reklamer i København' kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

Stk. 12. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, fx. i kælder og/eller inden for bygningens eller tagets profil. Elevatorårne og trappehuse skal fremtræde som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 13. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må

ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra offentlige arealer.

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1.

Friarealet skal udgøre minimum 10 procent af etagearealet. Store fællesterrasser kan indgå i friarealet.

Stk. 2.

Ubebyggede arealer skal indrettes efter en samlet plan, og skal med hensyn til udformning, belægning, beplantning, møblering og belysning mv. fremstå med en sammenhængende karakter, både internt i lokalplanområdet og i samspil med kvarterets bebyggelse og ubebyggede arealer i øvrigt.

Stk. 3.

Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Der kan hegnes hvor særlige sikkerhedsmæssige forhold gør sig gældende.

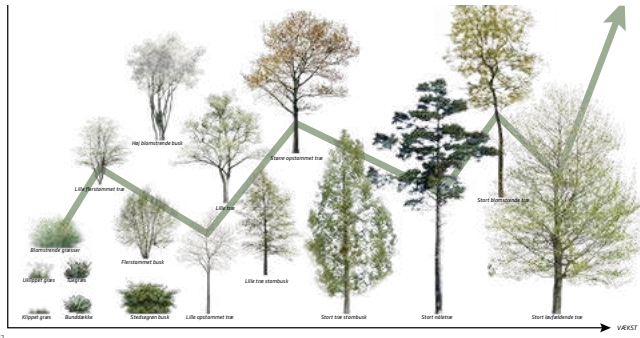
Stk. 4.

Oslo Plads skal indrettes jf. stk. 2 og 3 og som det fremgår af tegning nr. 4, herunder

- anlægges med en hård belægning af høj kvalitet (se ill. 1),
- indrettes så primære ganglinjer over pladsen tilgodeses,
- fremstå med en rolig sammenhængende flade i en lys nuance,
- indrettes med minimum 270 cykelparkeringspladser i stativ,
- indrettes med opholdsmøbler i robuste materialer af høj kvalitet,
- etableres med minimum fem cirkulære bede, der indeholder træer af forskellige arter samt bundbeplantning af forskellige græsser og stauder (se ill.2),
- gives mulighed for at etablere et ovenlys med en højde på op til 1 meter,
- kunne håndtere regnvand i belægningen, samt
- lyssættes med en grundbelysning, der understreger træernes skygger på pladsen (se ill. 3a og b) samt jf. stk 14.



Ill. 1. Pladsens belægningsmaterialer er større betonflader som overvejende materiale, natursten til detaljering ved bla. regnvand og støbejern til linjedræn og kantning af bede. (SLA)



Ill. 2. Bepantning kan bestå af både nåle- og løvfældende træer, der suppleres af blomstrende, høje buske, samt flerstammede træer. Bunddække af mangeartede græsser. Bepantningsstrategi, SLA.



Ill. 3a. Eksempel på hvordan cykler, beplantning og belysning samles som øer, danner et stærkt grønt motiv og forbedrer flowet. (SLA)



Ill. 3b Forpladsen oplyses af master, der reflekterer bladløvet på pladsen. I gårdrum danner ledelys en poetisk stemning og understreger forbindelsen henover gården. Belysningsstrategi, SLA.

Stk. 5.

Den fastlagte offentligt tilgængelige passage gennem bebyggelsen jf. § 4 stk. 3 skal udformes og indrettes jf. stk. 2 og 3, og som det fremgår af tegning nr. 4, herunder

- udformes som et åbent og inviterende forløb i arkitektonisk høj kvalitet,
- anlægges så belægningen fra Oslo Plads føres igennem passage og gårdrum for at understrege forbindelsen og sammenhæng,
- fremstår trygt at færdes i og med god grundbelysning jf. stk. 14 og eventuelt stemningsskabende lysætning, samt
- hvor byrumsinventar fremstår med samme udtryk som på forplads.

Stk. 6.

Tagterrasse skal indrettes som det fremgår af tegning nr. 4, og udformes som taghave med overflade af træ, hvori indgår opholdsmuligheder og plantebede med græsser, stauder, flerstammede træer og buske. (se ill. 4)



Ill. 4. Reference på taghavers formgivning og stemning. Charlotttehaven. (SLA)

Stk. 7.

Parkeringsarealer skal så vidt muligt begrønnes.

Stk. 8.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Minimum 40 parkeringspladser skal etableres i konstruktion.

Stk. 9.

For erhverv skal der etableres 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal, hvoraf minimum halvdelen skal etableres i konstruktion.

For detailhandel skal der etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal, hvoraf minimum en fjerdedel skal etableres i konstruktion.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal.

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.

Cykelparkeringsområder skal være overskuelige, let tilgængelige og trygge at færdes i.

Kommentar

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

Stk. 10.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 11.

De på tegning nr. 4 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Stk. 12.

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Stk. 13.

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 14.

Der skal udarbejdes en belysningsstrategi, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.

Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO₂-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Kommentar

Det tilstødende baneanlæg er reguleret via andre regulativer og servitutter mv.

§ 9. Forureningsgener

Stk. 1.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende ved lukkede vinduer ikke overstige Lden 38 dB(A). Det indendørs støjniveau må i tilsvarende lokaler ved åbne vinduer (minimum 0,35 m² vinduesåbning) ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbanetrafik. Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Kommentar

Det nødvendige luftskifte kan evt. sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje', hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

Stk. 2

Ved erhvervsbebyggelser, i centerområder og bykerner mv. skal det sikres, at de tilknyttede udendørs opholdsarealer ikke belastes med et støjniveau fra virksomheder, der er højere end 55/45/40 dB i henholdsvis dag-/aften-/nattetimerne samt på søn- og helligdage.

Kommentar

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

Trafikstøjniveauet Oslo Plads ligger over 75 dB i 4 og 1½ meters højde. Langs Folke Bernadottes Allé ligger det på 70-75 dB i 4 og 1½ meters højde.

Støjniveauet langs jernbanen ligger på 70-75 dB i 4 og 1½ meters højde

Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, jf. dog § 5 udføres og indrettes således, at brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Støjfølsomme anvendelser vil ikke i dag kunne indrettes indenfor lokalplanområdet, idet det aktuelle trafikstøjniveau fra Folke Bernadottes Allé, Oslo plads og fra jernbanen indenfor dele af lokalplanområdet overstiger grænseværdier for tilladte grænseværdier for støj. Ligeledes er grænseværdierne for vibrationer fra jernbane også overskredet enkelte steder i lokalplanområdet.

§ 10. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1.

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

Kommentar

Ejendommen er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibebyggelse. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

Stk. 2.

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Ifølge 'Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg' kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine, uden at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til WC-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

Kommunalbestyrelsen kan ikke give tilladelse til brug af regnvand til WC-skyl og tøjvask i institutioner for børn under 6 år (fx vuggestuer og børnehaver), hospitaler og plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede).

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedslives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesan-

læg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 11. Retsvirkninger

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

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

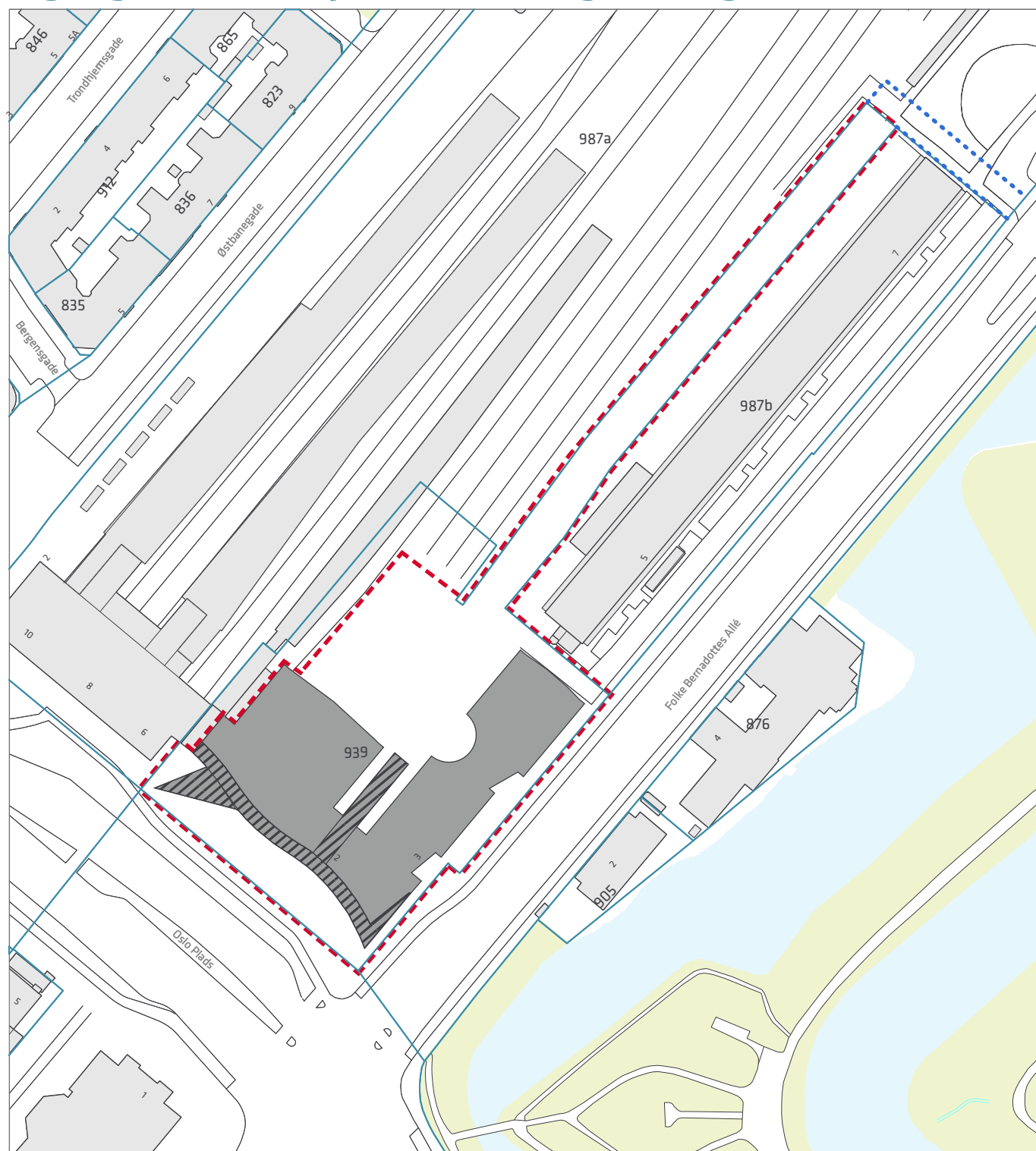
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 106 Østerport tinglyst den 13. juli 1987 ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan (del af matr.nr. 939 Øster Vold Kvarter, København).

Kommentarer af generel karakter

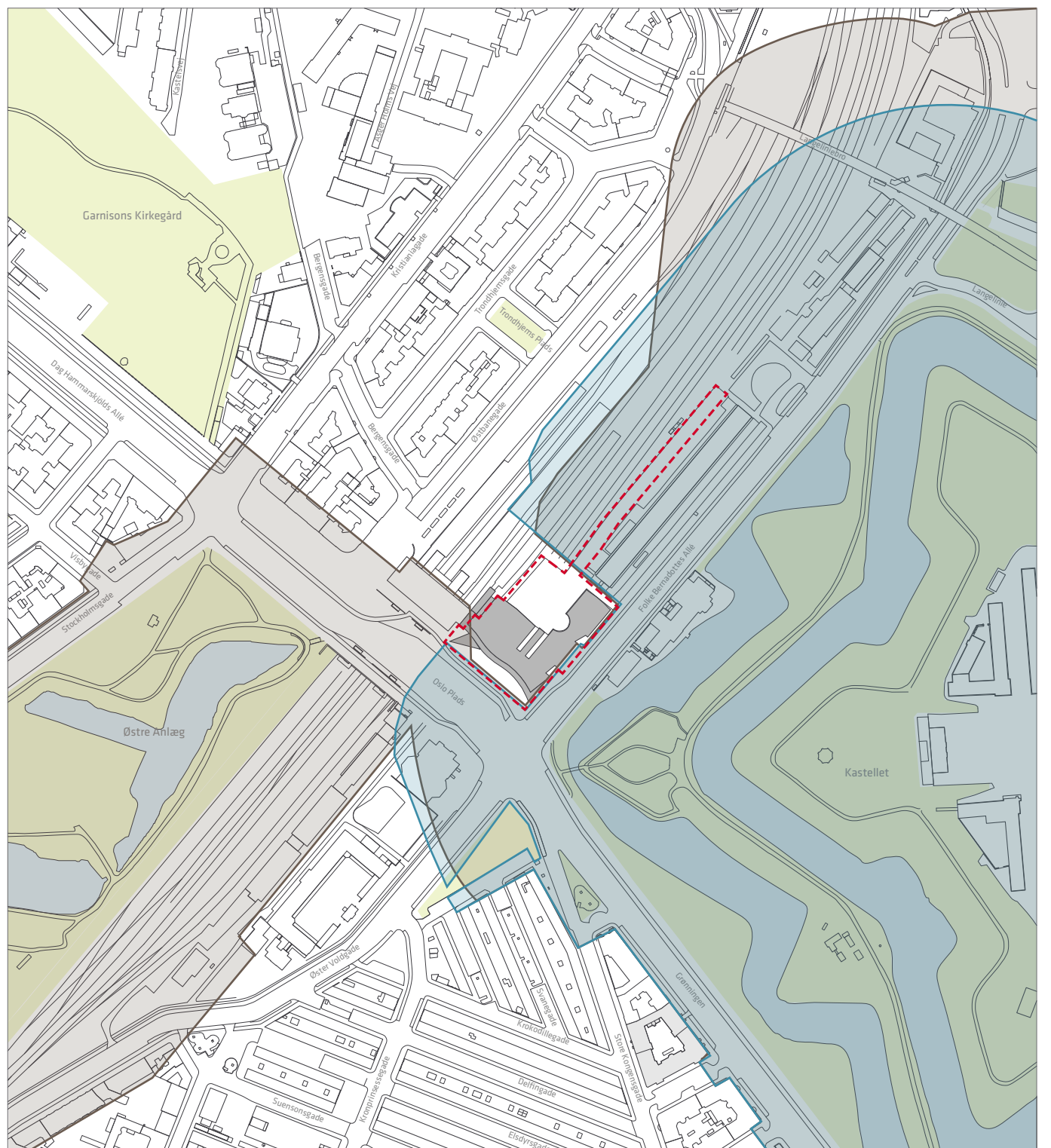
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



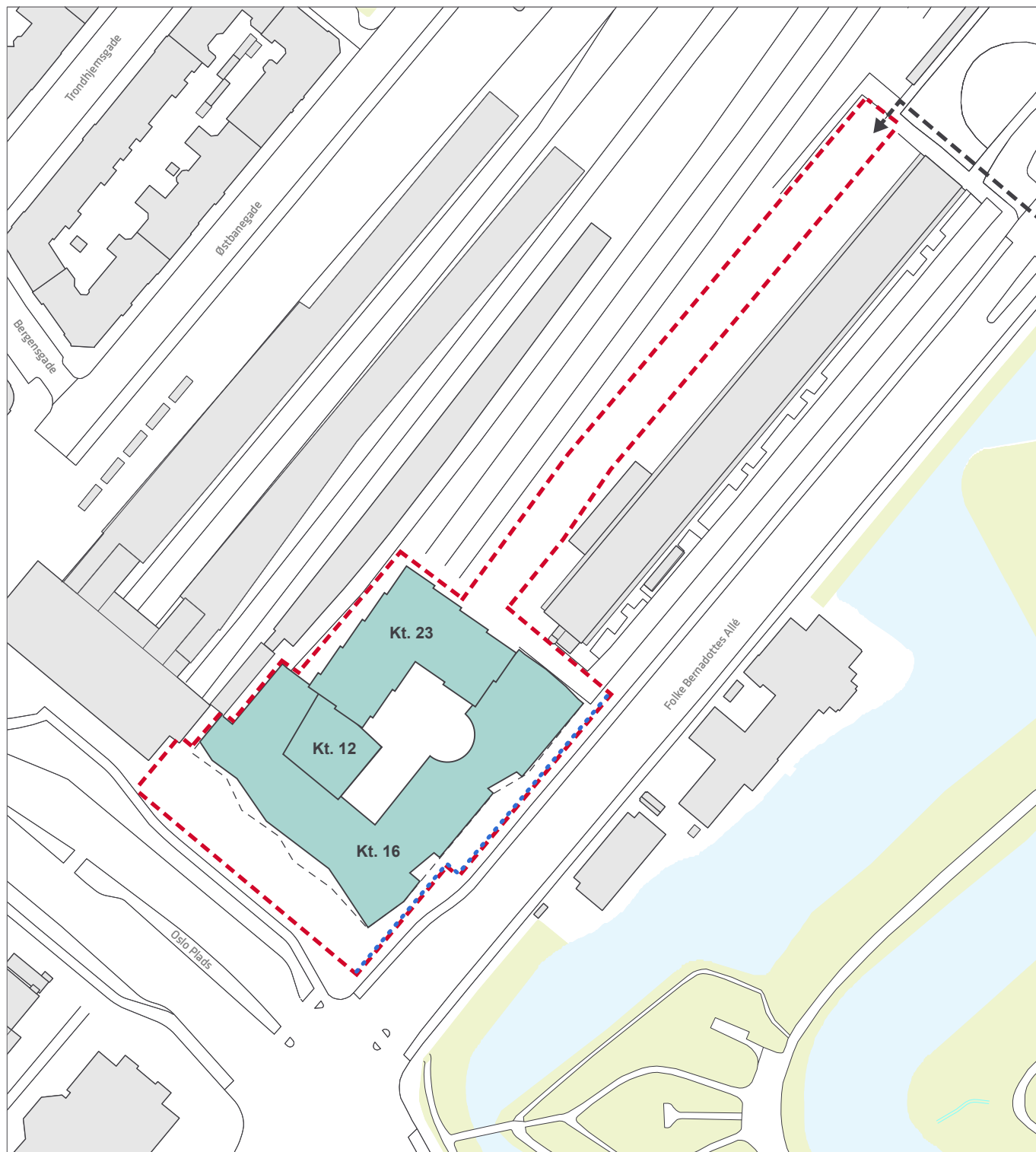
- Lokalplanafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bebyggelse
- ▨ Bebyggelse der forudsættes nedrevet
- Vejudlægslinje på matr. 987a

Tegning nr. 2 - Beskyttelseslinjer



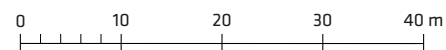
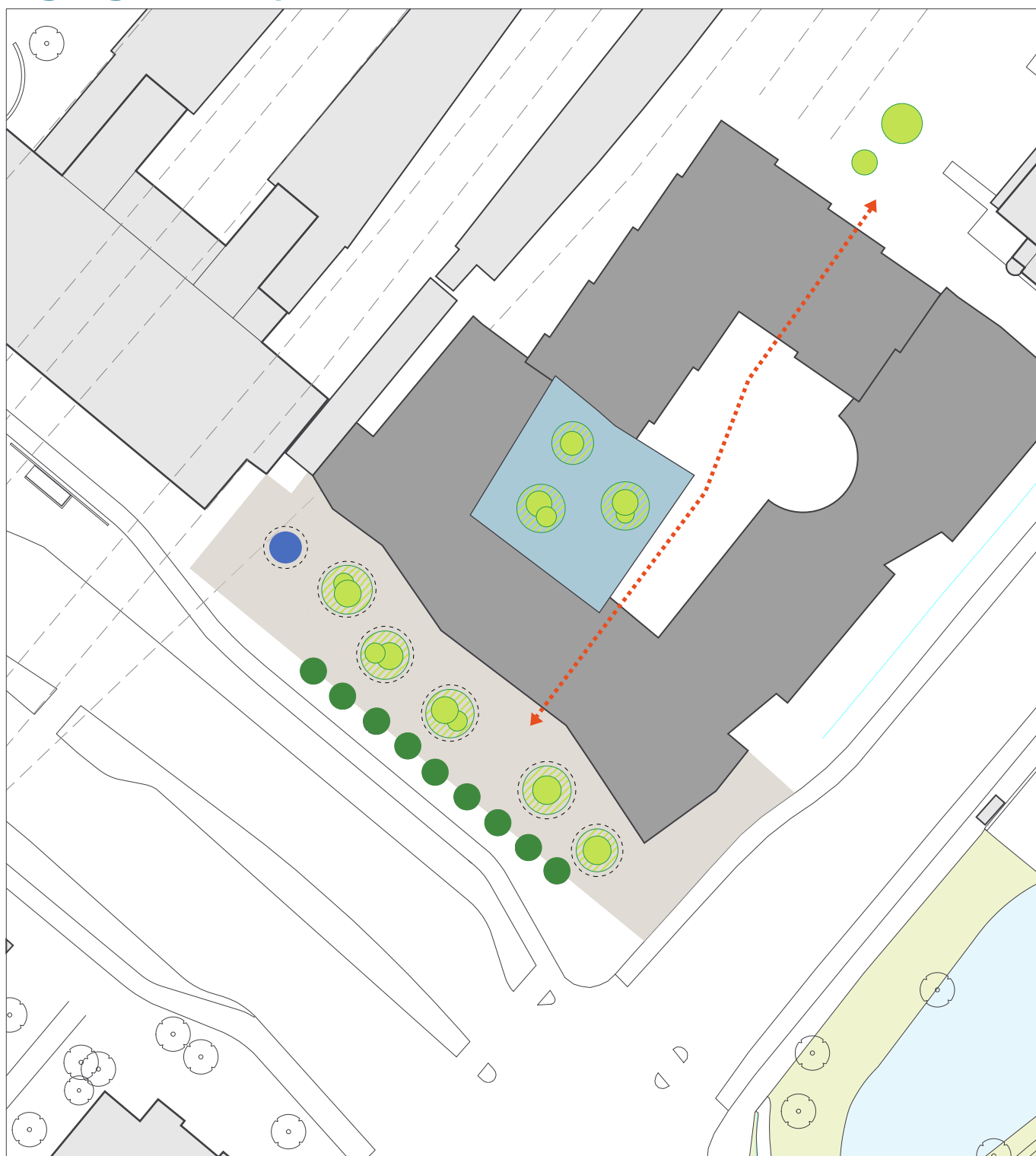
- Lokalanafgrænsning
- Fortidsmindebeskyttelseslinje Kastellet/Østre Anlæg
- Søbeskyttelseslinje omkring Kastelsgraven

Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan



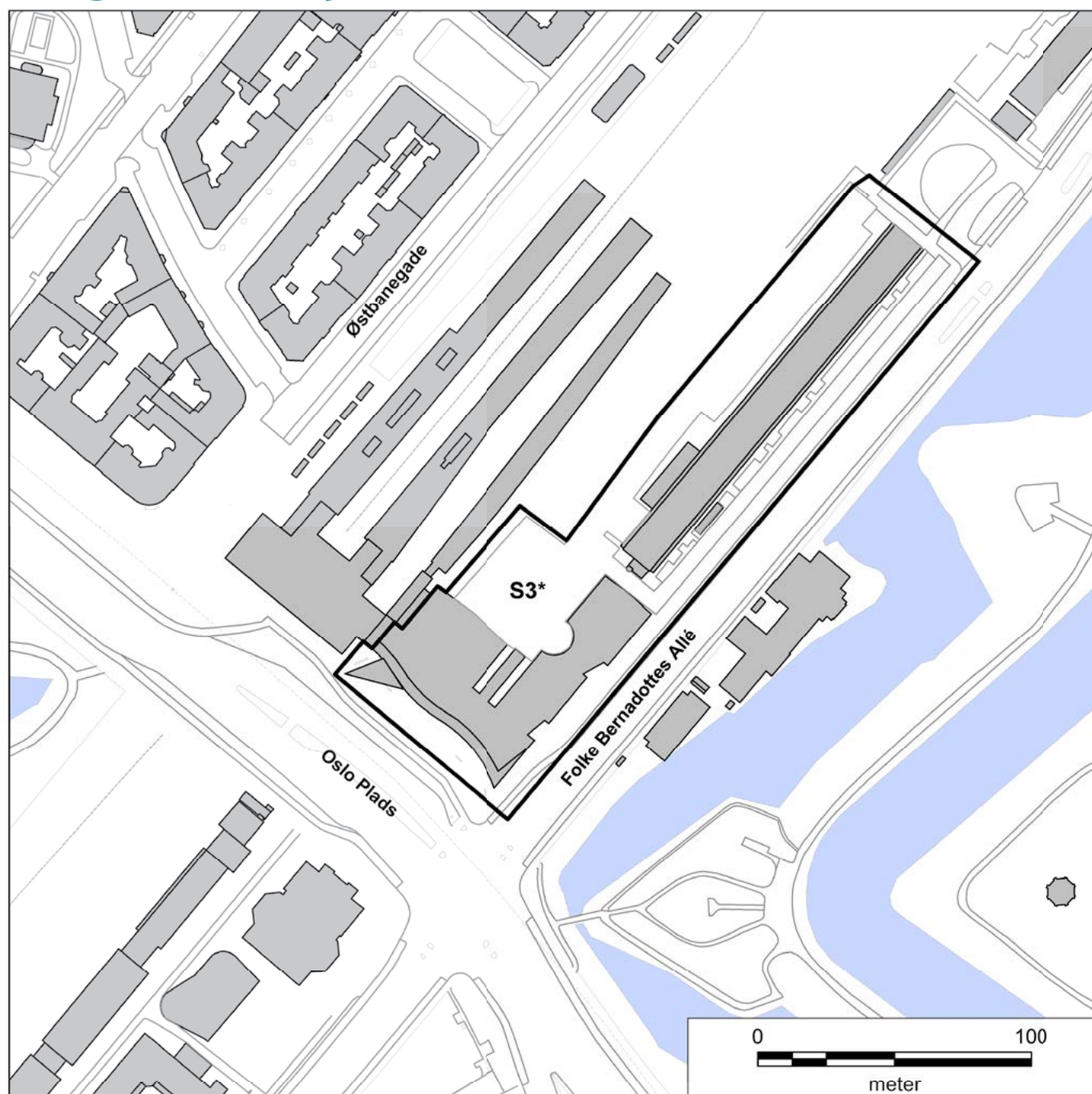
- Lokalplanafgrænsning
- Kt. XX** Maks. bygninghøjde til hhv. kote 12, 16 eller 23
- - - Grænse for udkrægning
- Vejudlægslinje
- - -> Indkørsel til parkering

Tegning nr. 4 - Byrum



- Oslo Plads (område omfattet af lokalplanen)
- Bebyggelse i lokalplanområde
- Tagterrasse på eksisterende bebyggelse
- Passage (stiforbindelse)
- Bevaringsværdigt træ
- Nyt træ
- Højbede med stauder og græs
- Placering af de eksisterende 270 cykelparkeringspladser i stativ
- Placering af ovenlys

Tillæg til Kommuneplan 2011



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) ændres S1*-området (ramme-id: 4036) til et S3*-område (ramme-id x). Rammeområdet ændres som vist på kortet. Der tilføjes en særlig bestemmelse om, at bilparkeringsnormen fastsættes i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 200 m².

Den gældende særlige bestemmelse i Kommuneplan 2011 opretholdes med følgende ordlyd: 'Den maksimale højde er uanset ovenstående 14 m på matr. 987 Østervold Kvarter, København, eller på ejendomme, der efter den 1. april 2013 er udstykket heraf.'

Den nye ramme vil med kommuneplantillæggets endelige vedtagelse få et ramme-id nummer i stedet for x.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx.xx.2014
Center for Byudvikling den xx.xx.2014

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.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Østerport II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den til den.....

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

Orienteringsmøde

Der vil blive afholdt et orienteringsmøde om planforslagene i/på
Mødet foregår xx dag den xx 20xx kl. 19-21.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx

