

# BÅDEHAVNSGADE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 56

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 17. september 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 56 Bådehavnsgade.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro - Kongens Enghave.

**Offentlig høringsperiode fra den 5. oktober til den 2. november 2018**

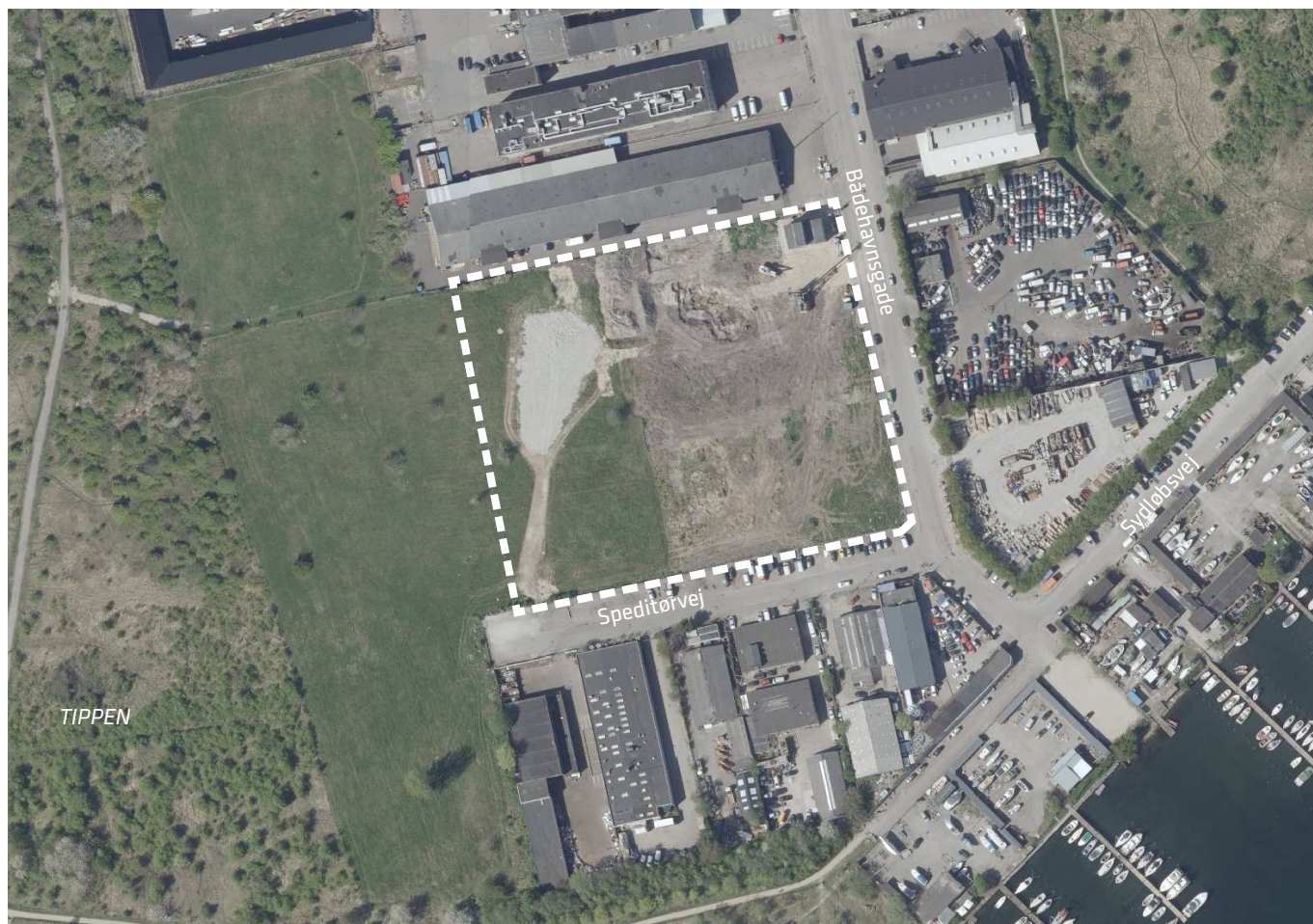




# Indhold

<b>Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 56 Bådehavns­gade .....</b>	<b>3</b>	<b>Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 56 Bådehavns­gade..</b>	<b>10</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	10
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område .....	10
Byggeønsker .....	4	§ 3. Anvendelse.....	10
Lokalplantillæggets indhold .....	4	§ 8. Parkering .....	10
Miljøforhold .....	4	§ 12. Retsvirkninger .....	10
Den kystnære del af byzonen .....	4	Tegning nr. 1 - Lokalplantillæggets afgrænsning .....	11
Natura 2000-område .....	4	<b>Lokalplan nr. 56 .....</b>	<b>12</b>
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.....</b>	<b>7</b>	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>15</b>
Overordnet planlægning .....	7	Lokalplan.....	15
Kommuneplan 2015 .....	7	Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	15
Lokalplaner i kvarteret.....	8	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	15
Ressource- og Affaldsplan 2018.....	8	<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	8		
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>9</b>		
Affald .....	9		
Museumsloven .....	9		
Rottesikring .....	9		
Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning .....	9		

# Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 56 Bådehavnsgade



Luftfoto af lokalplantillæggets område (markeret med hvid stiplede linje) mellem Bådehavnsgade og Tippen i Sydhavnen. Foto: Københavns Kommune, 2018.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Københavns Kommune og Amager Ressource Center ønsker mulighed for, at der på Sydhavnens Genbrugscenter kan sælges produkter, som modtages på centeret eller udvikles på baggrund af de produkter, der modtages. Med afgørelse af 19. maj 2014 har Københavns Kommune meddelt dispensation til opførelse af Sydhavn Genbrugscenter og et multihus indeholdende bl.a. en butik og en café mv. Afgørelsen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

I deres afgørelse af 17. april 2015, blev dispensationen til at opføre Sydhavn Genbrugscenter stadfæstet, mens dispensation til multihuset blev ophævet, idet Natur- og Miljøklagenævnet fandt, at det er i strid med lokalplanen at indrette en del af genbrugsstationen til detailhandel og café. Lokalplantillægget skal muliggøre, at der i multihuset indrettes en mindre butik til salg af egne produkter.

Københavns Kommune og Amager Ressource Center har, jf. nævnets afgørelse, igangsat byggeriet af genbrugscenteret i efteråret 2017, og det forventes, at det vil stå færdigt i slutningen af 2018.

Lokalplantillægget understøtter målsætningen i Københavns Kommunes Ressource- og Affaldsplan 2018 om, at langt mere affald genbruges og at mindre brændes ved at give mulighed for, at genbrugscenteret kan gensælge indleverede affaldsprodukter, evt. efter en mindre grad af forarbejdning. Salg af produkter vil indgå i genbrugscenteret på lige fod med centerets øvrige funktioner, hvor blandt andet kan nævnes: Undervisningslokaler, mødelokaler, frokostbænke, områder for affaldsindlevering samt lokaler og værksteder for grønne innovative virksomheder, som forædler affaldet før gensalg.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Området er placeret i bydelen Vesterbro-Kongens Enghave - på hjørnet af Bådehavnsgade og Speditørvej. Lokalplantillægget dækker matr.nr. 445, Kongens Enghave, København, der har et areal på 18.000 m<sup>2</sup>.

Området er en del af et ældre erhvervsområde, der ligger i tilknytning til de maritime rekreative arealer ved Fiskerihavnen og Sydhavnstippen. Den omkringliggende bebyggelse er overvejende erhvervsbygninger og produktionshaller i 1 etage og et mindre antal boliger, mens de havnenære arealer er præget af mindre træhuse, klubhuse, bådeoplæg o.l. Sydhavnstippen, der er et rekreativt areal i bydelen, henligger som ubebygget naturområde med stiforbindelser.

## Byggeønsker

Der opføres en genbrugsplads på ca. 4.600 m<sup>2</sup> med tilknyttet genbrugscenter i form af multihus med skoletjeneste, værksted, depoter, udstillingslokaler, frokostbænke mv. For at understrege den bæredygtige tankegang og nærheden til Sydhavnstippens naturområder er genbrugsstationen udformet med et organisk, grønt og landskabs-tilpasset design, hvor hovedparten af konstruktionerne er skjult/'nedgravet' i en ny bakkeformation. Centret er designet, så det visuelt fremtræder som en naturlig og fuldt integreret del af det tilstødende rekreative område på Tippen, jf. illustrationer og visualiseringer på side 5. Samlet set er der givet mulighed for at opføre 1.840 m<sup>2</sup> bebyggelse. Jævnfør illustrationsskitsen side 6.

Multihuset får en åben facade mod Bådehavnsgade, hvor der etableres indgang til stedets udstillingslokaler, besøgscenter og til de arbejdende værksteder. Det landskabsintegrerede design betyder, at miljøgener som støj og støv fra aktiviteterne på pladsen vil blive reduceret til et minimum.

Vejadgang til genbrugspladsen for både personbiler og lastbiler etableres i den sydøstlige del af området. Parkerings afvikles primært i 'parkeringsbaner' indrettet på selve genbrugspladsen, se side 6. Som supplement etableres kantstensparkering ved hovedindgangen på Bådehavnsgade.

Amager Ressource Center ønsker derudover mulighed for, at der kan foregå salg af genbrugsprodukter fra genbrugscenterets udstillingslokaler, som således muliggøres med lokalplantillægget.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget skal muliggøre, at der i forbindelse med genbrugsstationen kan ske salg af egne produkter i form af en genbrugsbutik. Salgsarealet må maks. udgøre 20 % af det samlede etageareal i lokalplantillægsområdet, dog højst 500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i alt.

At der med lokalplantillægget vil kunne ske salg af egne produkter fra lokalerne vurderes ikke at ændre på områdets trafikale forhold, herunder trafikstøjniveauet. Vurderingen baseres på, at der altovervejende er tale om de samme brugere/kunder, som i forvejen vil benytte selve genbrugspladsen.

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

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

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

Lokalplantillægget muliggør alene, at udstillingslokaler tillige anvendes til detailsalg af egne produkter. Bestemmelserne i lokalplan nr. 56 er uændrede. På den baggrund vurderes det, at realiseringen af lokalplantillægget ikke vil give anledning til væsentlige indvirkninger på miljøet.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med lokalplantillægget.

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. Det, som lokalplantillægget muliggør, er integreret i et byggeri i overensstemmelse med den gældende lokalplan. Butikken er således i sig selv ikke synlig fra kysten. Den bebyggelse, der er muliggjort efter den gældende lokalplan, er illustreret i redegørelsen. Samlet set er en visualisering i forhold hertil derfor ikke påkrævet.

## Natura 2000-område

Syd for Sjællandsbroen ligger et Natura 2000-område: N 143, Vestamager og havet syd for. Det, som lokalplanen muliggør, er integreret i et byggeri i overensstemmelse med den gældende lokalplan, og vurderes ikke at kunne påvirke det beskyttede område.

### Fakta

Grundens størrelse	18.000 m <sup>2</sup>
Genbrugsplads	ca. 4.628 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	ca. 1.840 m <sup>2</sup>





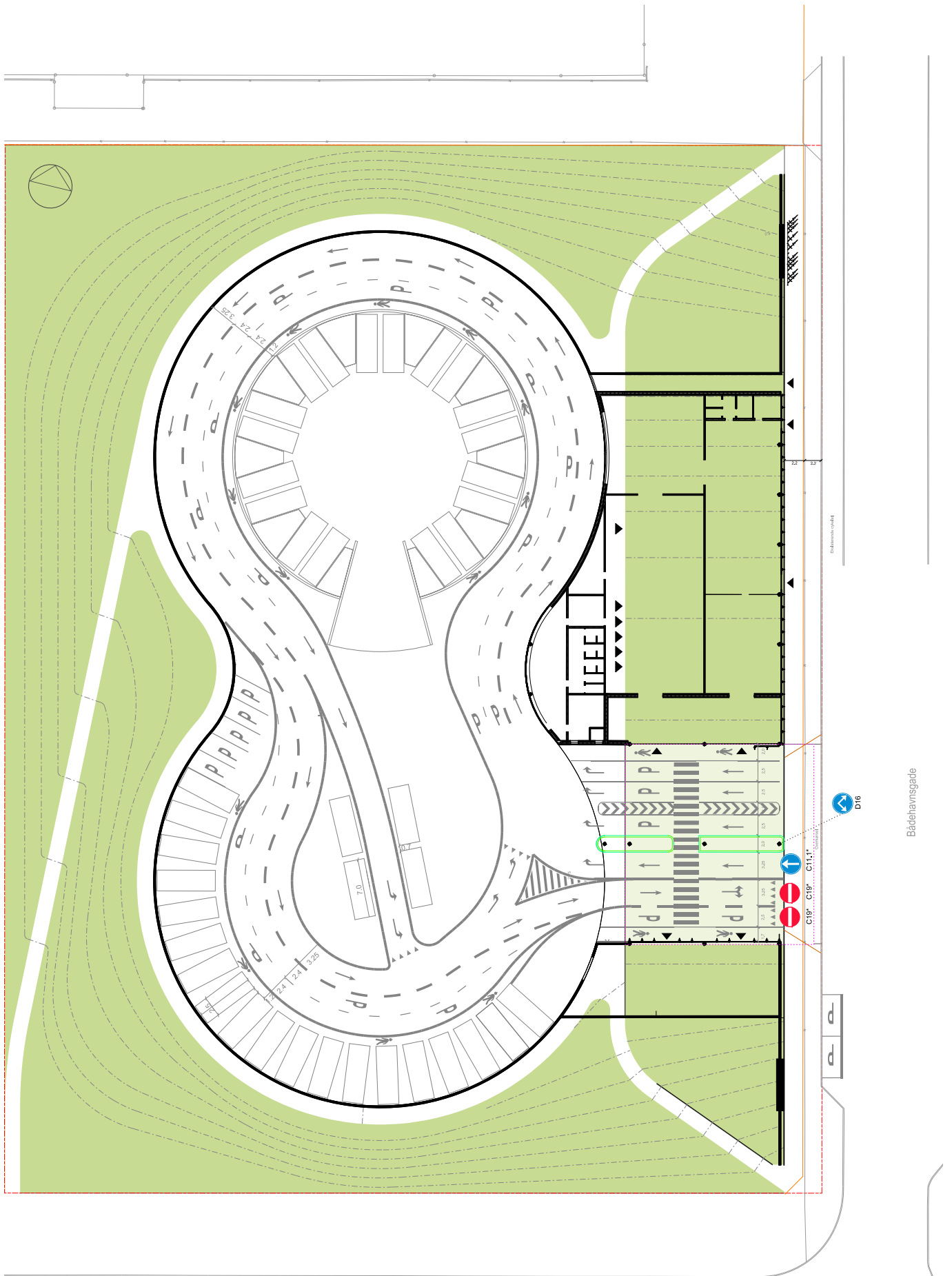
Visualisering, der viser principperne for udformning og indpasning af Sydhavn Genbrugscenter ved Bådehavnsgade og det grønne område ved Tippen. Ill: COWI, Krilov.



Kig over genbrugspladsen fra stien langs kanten mod Speditørvej. Ill: COWI, Krilov.



Det landskabstilpassede design med bløde bakkeformer. Ill: COWI, Krilov.



Illustrationstegning, der viser hovedprincipperne for indretning af genbrugsplads, genbrugscenter, vejadgang mv. Ill: COWI, Krilov.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2017

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

## Kommuneplan 2015

Lokalplantillæggets område er i Kommuneplan 2015 udlagt til industri (J1-område) med særlige bestemmelser.

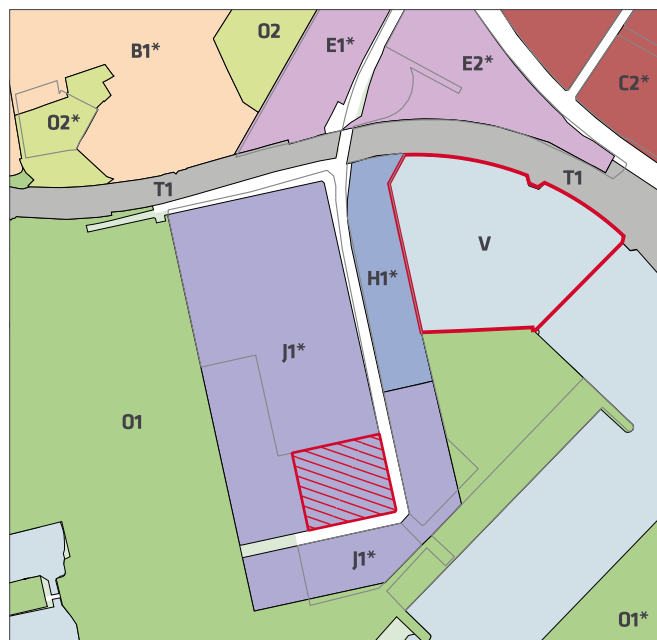
Området kan anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros-, transport- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration og lignende. Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almen karakter såsom tekniske anlæg, værkstedsskoler o. lign., der er forenelige med anvendelsen til industri. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel i kommuneplanens generelle bestemmelser.

For området fastlægges en maks. bebyggelsesprocent på 110, en maks. bygningshøjde på 20 m og en friarealprocent på 15.

Området er i rækkefølgeplanen udpeget som perspektivområde for omdannelse og byudvikling. De særlige rammebestemmelser fastlægger således, at området er omfattet af rækkefølgebestemmelser, og at en byudvikling tidligst kan igangsættes efter 2027, og først når der bliver skabt bedre trafikale forbindelser og forbedrede miljøforhold. Eksisterende bebyggelse og ubebyggede arealer kan anvendes efter bestemmelserne om midlertidighed i retningslinjerne, og disse anvendelser vil bl.a. kunne omfatte miljø- og energimæssige servicefunktioner. Der vil ikke kunne opføres ny bebyggelse til de ovennævnte formål. Der må kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 3 (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger o.l.). Selve etableringen af en genbrugsstation sker inden for rammerne den gældende lokalplan, og etablering af en butik til salg af egne produkter er ikke igangsætning af en egentlig byudvikling.

### Detailhandel

I henhold til Kommuneplanens generelle rammer for detailhandel kan der i tilknytning til en virksomhed tillades en mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m<sup>2</sup>. Lokalplantillægget er i overensstemmelse hermed.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	O, O2-4	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
E, EO-2	Områder til blandet erhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
J, JO-2	Områder til industri	V	Husbåde
H1	Områder til havneformål	[Rød skraet mønster]	Det aktuelle lokalplanområde
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg		

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

### Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Bydelsplan

Kongens Enghave Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplantillæggets område. Visionen for planen er en fortsat sammenbinding af bydelen, så Kongens Enghave - både fysisk, mentalt og socialt - fungerer som én sammenhængende bydel. Et konkret projekt er bl.a. udviklingen og bevarelsen af Sydhavnstippen som naturområde. Lokalplantillægget understøtter visionen for den samlede bydel.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 56 Bådehavnsgade

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til erhvervsområde. Der tillades enkelte boliger til portner o.l. samt offentlige formål, der skønnes forenelige med placeringen i et erhvervsområde.

### Lokalplan nr. 238 Grøften

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål, herunder rekreative områder, kolonihaver, sø-sportsaktiviteter mv. Mindre dele af området kan anvendes til affaldsdeponi, jordopfyldning o.l.

### Lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen med tillæg nr. 1, 2 og 3

Lokalplanerne muliggør udvikling af Sluseholmen til overvejende boliger og serviceerhverv, men med mulighed for at indpasse kollektive anlæg, institutioner, uddannelses- og kulturfunktioner mv. som naturligt passer ind.

### Lokalplan nr. 324 Borgmester Christiansens Gade

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandede erhvervsformål. Hensigten er at udvikle et moderne erhvervsområde med høj arkitektonisk standard samt med fokus på god trafikal tilgængelighed samt en markant grøn struktur.

### Lokalplan nr. 430 Frederikshøj og Mozart

Lokalplanens hovedformål er at muliggøre anvendelsen af to oprindelige kolonihaveområder til helårsboliger i overensstemmelse med den faktiske anvendelse, samt at fastlægge retningslinjer for den fremtidige anvendelse af et tilstødende område til institutioner m.v.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

## Ressource- og Affaldsplan 2018

En af de primære målsætninger i København Kommunes Ressource- og affaldsplan 2018 er at reducere affaldsmængden og udnytte affaldet bedre, så flest mulige ressourcer bliver genanvendt og mindst muligt forbrændes. Målsætningen er, at mængden af affald til forbrænding reduceres med 20 % og mindst 45 % af husholdningsaffaldet genanvendes i 2018.

Affaldsmængden skal bl.a. reduceres gennem mere direkte genbrug. Sydhavn Genbrugscenter er 'flagskib' for dette indsatsområde og skal på en meget synlig og håndgribelig måde demonstrere, at mange af de afleverede produkter har en salgs- eller brugsværdi. Sydhavn Genbrugscenter forventes årligt at modtage ca. 22.000 tons affald, hvoraf ca. 10 % skal gå til direkte genbrug i 2018.

Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med Ressource- og affaldsplan 2018.



Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle lokalplantillægsområde er angivet med skravering.

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklimate, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

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



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Lokalplantillæggets område skal konkret anvendes og indrettes til kildesortering og genbrug af affald og er således ikke affaldsskabende i sig selv. Der skal dog afsættes plads til dagrenovation i relation til genbrugscentrets daglige drift, herunder bl.a. driften af genbrugsbutikken.

## 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.

Området er opfyldt på hævet havbund. Der er inden for lokalplantillæggets afgrænsning ikke registreret fortidsminder eller kulturhistoriske interesser.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet

## Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning

Center for Miljøgodkendelse har udstedet en revideret miljøgodkendelse af 16. december 2015. Miljøgodkendelsen er revideret i henhold til Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse af 19. december 2013. Etablering af en genbrugsplads er omfattet af Miljø- og Fødevareministeriets bekendtgørelse nr. 1458 af den 12. december 2017 om godkendelse af listevirksomheder.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 56 Bådehavnsgade

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området matr.nr. 445, Kongens Enghave, København.

## § 1. Formål

Lokalplan nr. 56 Bådehavnsgade udgør det planmæssige grundlag for områdets anvendelse til erhvervsområde. Tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for, at der kan etableres detailhandel til salg af genbrugscentrets egne produkter.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 445, Kongens Enghave, København, samt alle parceller, der efter den 9. august 2018 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Butiksarealer

Udover den i lokalplan nr. 56 fastlagte anvendelse, kan der indrettes butik til salg af en virksomheds egne bearbejdede eller istandsatte produkter.

Det maksimale butiksareal må udgøre 20 % af genbrugscentrets samlede etageareal, dog maksimalt 500 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

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

## § 8. Parkering

### Stk. 1. Bilparkering

Parkeringsdækningen for butikker skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> til butikker til pladskrævende varer.

### Stk. 2. Cykelparkering

Der skal mindst etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for butikker, og mindst 50 % skal være overdækket. Herudover skal der etableres 2 cykelparkeringspladser til pladskrævende cykler pr. 1.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for butikker.

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

## Kommentar

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

## § 12. Retsvirkninger

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

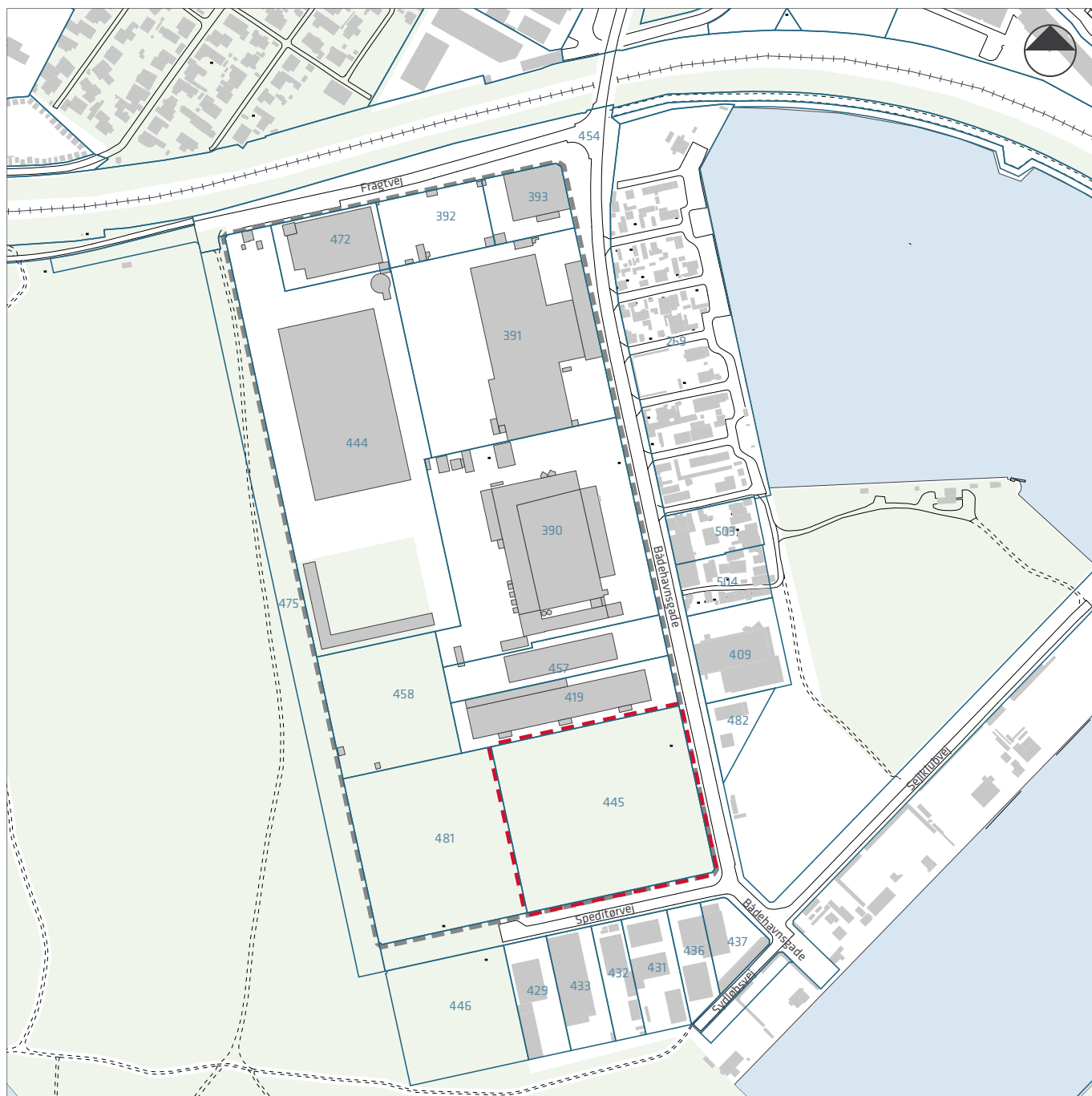
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse i anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

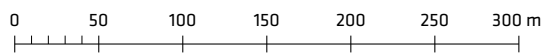
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver 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 - Lokalplantillæggets afgrænsning



- Lokalplan nr. 56 Bådehavnsgade
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel



## Københavns kommune

### Lokalplan nr. 56

Lokalplan for et område begrænset af Fragtvej, Bådehavngade, Speditørvej og mod vest en udlagt, men ikke anlagt vej.

I henhold til lov om kommuneplanlægning (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for området.

#### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som erhvervsområde for bl.a. industri-, transport- og lagervirksomhed, dels fordi området indgår i et stort, velbeliggende industrikvarter, dels af hensyn til ønsket om at sikre industriarbejdspladser i kommunen.

Formålet er desuden at tilstræbe, at området bygges og benyttes med rimelig hensyntagen til omliggende arealer med forureningsfølsom anvendelse, herunder at generne ved tung erhvervskørsel i og omkring området søges begrænset.

#### § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 24.276 og omfatter ejendommene matr.nr.ne 390, 391, 392, 393 og 419 samt et umatr. areal Kongens Enghave, København samt alle parceller, der efter 1. oktober 1981 udstykkes i området.

#### § 3. Anvendelse

*Stk. 1.* Området må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til industri-, værksteds-, transport-, lager- og engrosvirksomhed samt dertil hørende administration.

Inden for området må ikke opføres eller indrettes virksomheder, hvortil der af hensyn til forurening stilles særlige afstandskrav, jfr. miljøbeskyttelseslovens kap. 9.

*Stk. 2.* Uanset stk. 1 kan magistraten tillade, at der i området opføres eller indrettes enkelte boliger for portnere eller andre med tilknytning til virksomhederne.

*Stk. 3.* Uanset stk. 1 kan magistraten tillade, at der i området opføres eller indrettes bebyggelse til offentlige formål, der af magistraten skønnes forenelige med beliggenheden i et erhvervsområde, såsom tekniske anlæg, beskyttede værksteder og lignende.

#### § 4. Vejforhold

*Stk. 1.* De eksisterende vejlinier/vejudlægslinier mod Fragtvej, Bådehavngade, Speditørvej og den fremtidige vej vest for lokalområdet opretholdes som vist på tegning nr. 24.276.

Vedrørende direkte adgang til den udlagte vej vest for lokalplanområdet og den vestligste del af Fragtvej henvises til § 7, stk. 1.

#### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1.* Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80. Bebyggelsens samlede rumfang må ikke overstige 4,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> grundareal.

*Stk. 2.* Bebyggelsens højde må ikke overstige 12 m over færdigt terræn.

*Stk. 3.* Bebyggelsens højde må ikke overstige 4 m + afstanden til naboskel.

Magistraten kan tillade, at der ses bort fra bestemmelser om bebyggelsens højde og afstand i forhold til naboskel mellem ejendomme, der anvendes og benyttes under ét, således at alene bestemmelserne i stk. 4 skal være gældende.

*Stk. 4.* Inden for lokalplanområdet må bebyggelsens højde ikke overstige afstanden til anden bebyggelse. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at opholds- og arbejdsrum opnår efter magistratens skøn tilfredsstillende lysforhold.

*Stk. 5.* Bebyggelse skal efter magistratens nærmere godkendelse placeres og udformes under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt, således at der opnås en tilfredsstillende arkitektonisk fremtræden i bybilledet.

#### § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1.* Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal godkendes af magi-



straten, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseender ikke ændres uden magistratens samtykke.

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

#### § 7. Foranstaltninger mod forureningsgener

*Stk. 1.* Magistraten kan stille krav om, at bebyggelse m.v. placeres, udføres og indrettes således, at omgivelserne i fornødent omfang beskyttes mod støjforurening, luftforurening eller andre ulemper.

Magistraten kan af støjhensyn begrænse grundenes direkte adgang til den udlagte vej vest for lokalplanområdet samt til den vestligste del af Fragtvej.

*Stk. 2.* Som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse kan magistraten forlange, at der på grunde mod den vestligste del af Fragtvej og den udlagte vej vest for lokalplanområdet udføres afskærmende foranstaltninger langs disse veje i form af mur, støjvold, beplantning og lignende efter magistratens nærmere godkendelse.

#### § 8. Ubebyggede arealer

*Stk. 1.* Friarealer (eksklusive parkerings-, tilkørsels- og oplagsarealer) skal være af størrelsesordenen 10 pct. af etagearealet. Der skal efter magistratens nærmere bestemmelser indrettes opholdsarealer for de beskæftigede.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. For lagerbebyggelse og lignende kan magistraten tillade kravet lempet.

*Stk. 3.* Oplag udenfor bygningsanlæg må ikke uden magistratens særlige samtykke etableres i en højde, der overstiger 5 m.

#### § 9. Kollektiv varmforsyning

Ny bebyggelse må ikke uden magistratens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter magistratens anvisning.

Nærværende lokalplan med indhæftede plan nr. 24.276 er vedtaget af borgerrepræsentationen i mødet den 19. maj 1983.

*Københavns magistrat, overborgmesterens afdeling, den 18. april 1984*

P.o.v.

**Mikael Jarvad**

*/ Annette Hansen*

o.ass.

INDFØRT I DAGBOGEN

den 18. april 1984

KØBENHAVNS BYRET

Lyst

*E. M. Creutzberg*

#### § 10. Tilladelse fra andre myndigheder

Uanset foranstående bestemmelser kræver opførelse eller indretning af visse forurenende virksomheder tilladelse fra hovedstadsrådet, jfr. lov om miljøbeskyttelse, kap. 5, og bekendtgørelse om ændring af liste over virksomheder, anlæg og indretninger, som er omfattet af miljøbeskyttelseslovens kap. 5.

#### § 11. Matrikulære forhold

Der må, efterhånden som forholdene gør det påkrævet, i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter magistratens skøn må anses for nødvendige til gennemførelse af en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene, herunder af hensyn til begrænsning af den direkte vejadgang, jfr. § 7, stk. 1.

#### § 12. Eksisterende forhold

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

#### § 13. Påtaleret

Københavns magistrat har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan

#### § 14. Dispensation

Den samlede magistrat kan indrømme sådanne mindre betydende dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, som ikke vil ændre den karakter af området, som lokalplanen søger at skabe.





# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Teknik- og Miljøudvalg har den 17. september 2018 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 56 Bådehavnsgade.

Høringsperioden løber fra den 5. oktober til den 2. november 2018

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

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 2. november 2018**

