

ØSTRE GASVÆRK TEATERGRUND

Forslag til lokalplan

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan nr. XXX Østre Gasværk Teatergrund med tilhørende forslag miljørapport. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

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



Indhold

Redegørelse for lokalplan 3

Lokalplanens baggrund og formål.....	3
Skyggediagrammer	11

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 12

Overordnet planlægning	12
Bydelsplan.....	12
Lokalplaner i kvarteret.....	13
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	14
Spildevandsplan	14

Tilladelser efter anden lovgivning 16

Affald	16
Jord- og grundvandsforurening	16
Museumsloven	17
Lov om bygningsfredning	17
Rottesikring	17
Flagermus.....	17

Lokalplan nr. 257 Østre Gasværk Teatergrund ... 18

§ 1. Formål.....	18
§ 2. Område	18
§ 3. Anvendelse.....	18
§ 4. Vej- og stiforhold og parkering.....	19
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 7. Ubebyggede arealer	23
§ 8. Støj og anden forurening	25
§ 9. Regnvand.....	25
§ 10. Matrikulære forhold	25
§ 11. Særlige fællesanlæg.....	25
§ 12. Retsvirkninger	25
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	25
Kommentarer af generel karakter	26

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	27
Tegning nr. 2 - Anvendelse	28
Tegning nr. 3 - Vejforhold, stier og parkering.....	29
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan.....	30
Tegning nr. 5 - Byrum og friarealer	31
Tegning nr. 5A - Principper for indretning af kantzoner.....	32

Hvad er en lokalplan 33

Lokalplan.....	33
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	33
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	33

Mindretalsudtalelser..... 34

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for lokalplan



Luftfoto af området set fra syd. Lokalplanområdet er angivet med hvid linje.

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at muliggøre opførelse af en ny bebyggelse på den nuværende parkeringsplads ved Østre Gasværk Teater. Bebyggelsen indeholder ungdomsboliger, teatersal, administration mv. Samtidig etableres parkering i kælder og i del af stueetage som erstatning for eksisterende parkering på terræn og til dækning af nybyggeriets behov.

Vejadgang til området sker ad adgangsvejen, som etableres i forlængelse af Svendborggade og fra en kommende privat fællesvej nord for den nuværende parkeringsplads. Der etableres stiforbindelser gennem området.

Formålet med lokalplanen er at sikre, at bebyggelsen opføres som en åben karré med varierede bygningshøjder, så den dels åbner sig mod adgangsvejen tilpasses de eksisterende teaterbygninger, særligt den fredede gasbeholder og indpasses i det kommende Østre Gasværk Kvarter nord for grunden, og som nybyggeriet sammen med teaterbygningerne kommer til at danne afgrænsning af og port til.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet omfatter Østre Gasværk Teateret, Nyborggade 17 vest for det nye vejudlæg til adgangsvej til Østre Gasværk Kvarteret og den nuværende parkeringsplads til Østre Gasværk Teater øst for vejudlægget.

Omkring det aktuelle område karakteriseres bydelen af boligkarréer i 5-6 etager opført i begyndelsen af forrige århundrede, ofte med snævre gårdrum og sparsomme friarealer. Bebyggelserne fremstår fortrinsvis i rød eller gul blank mur med symmetriske saddeltage dækket med røde tegl eller skiffer. Der er mange bevaringsværdige bygninger og miljøer.

Øst for banen og Kalkbrænderihavnsgade ligger Indre Nordhavn med Svanemølleværket som landmark. Østerbrogade er centergade og hovedfærdselsåre sammen

med Strandboulevarden og Kalkbrænerihavnsvej.

Svanemøllen Station ligger nord for lokalplanområdet og Nordhavn Station ligger mod sydøst. Der er god tilgængelighed til offentlig transport.

I kanten af det nye Østre Gasværk Kvarter ligger en række meget forskellige, markante bygninger og bebyggelser. Hovedparten har høj bevaringsværdi og to byggerier er fredede nemlig Østre Gasværk Teater, Nyborggade 17, opført i 1900 og tegnet af arkitekt Martin Nyrup og boligbebyggelsen Vibensgård, Nyborggade 2 fra 1903 tegnet af arkitekt Anton Rosen.

Teatret flankeres af en foyerbygning fra 1997 i mørk beton og gule tegl tegnet af KHR arkitekter. Bygningen er placeret diagonalt på grunden ud mod den kommende adgangsvej.

Den ældste bebyggelse er de lave Øresundshospitals bygninger fra 1876 ved Carl Niensens Allé mod nord. Anlægget er suppleret med flere nye bygninger i slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. Hospitalsbygningerne anvendes til skole, institutioner, sportsklub mv. Her ligger også den tidligere sporvognsremise fra 1913, som nu er ombygget til idrætshal. Sions Kirke på hjørnet af Østerbrogade og Sionsgade er opført i 1896. De nyklassicistiske portbygninger fra 1900 ved Sionsgade anvendes til skole. Bygningerne danner port til gasværkskvarteret og adgang for cyklende og gående. Lægeforeningens grønne

Fakta

Grundareal	ca. 12.800 m ²
Boligareal	ca. 9.500 m ²
Teater/administration	ca. 4.123 m ²
Samlet bruttoetageareal	ca. 13.623 m ²
Bebyggelsesprocent	max 110

boligbebyggelse ved Sionsgade fra 1970'erne. Der er tale om fritliggende blokke i op til 13 etager.

Ørstedes (tidligere Radius Elnet/Dong) koblingsstation, Nyborggade 15 fra 1970 tegnet af arkitekt Hans Chr. Hansen ligger med sine karakteristiske træfacader og tagudformning umiddelbart vest for gasværksteatret. Den blev bygningspræmieret af Københavns Kommune i 1974.

Mod syd afgrænses Nyborggade af karrébebyggelser og mod Strandboulevarden/Middelfartgade afgrænses området af erhvervsjendomme, hvis bagarealer vender mod nord, det vil sige ind mod teatergrunden og B93s baner. Bebyggelserne her har ingen eller lav bevaringsværdi.

I de tilgrænsende kvarterer ved Østerbrogade og Nyborggade er gadenettet stramt opbygget i princippet med



Østre Gasværk Teaterbygningerne set fra Nyborggade.



Nyborggade set fra vest. Teaterbygningene ses til højre.



Arealet nord for teaterbygningerne.



Østre Gasværk Teatrets parkeringsplads set fra vest.



3D illustration af det samlede Østre Gasværk Kvarter med ny boligbebyggelse ved Østre Gasværk Teater indpasser.
Illustration: JaJa Architects, SLA architects og KHR Architecture.



Gårdrummet set fra øst med teaterbygningen i baggrunden.
Illustrationer: KHR Architecture.



Bebyggelsen set fra nordvest. Illustration KHR Architecture.



Adgangsvej nord for bebyggelsen set fra øst.

nord-syd og øst-vest gående gader og bebyggelsen består af stramme, snævre boligkarréer i op til 6 etager. Boldbanerne i områdets østlige del danner et åndehul i det ellers tæt bebyggede kvarter, hvor Fælledparken er nærmeste store friareal.

Det nye Østre Gasværk Kvarter

Det nye Østre Gasværk Kvarter kommer til at bestå af fire karréer i 4-8 etager. De er åbne mod vest og delvist mod syd og mod den kommende aktivitetspark, mens de er lukkede adgangsvej og boldbaner mod øst. Desuden opføres en skøjtehal og et parkeringshus med en max højde på 16 m øst for adgangsvejen. Skøjtehal og parkeringshus opføres som et samlet volumen nord for den private fællesvej, som bliver fælles vejadgang for skøjtehal og parkeringshus og ny bebyggelse på teatergrunden.

Hele Østre Gasværk Kvarteret bindes sammen med den omgivende rand af bebyggelser af en park- og aktivitetsring, herunder en sammenhængende sti, der bl.a. forløber langs teatergrunden mod nord og øst. Hele den østlige del af området bevares til boldbaner og rekreative funktioner. En samordning af aktivitetsparken og teaterbygningernes omgivelser vil medvirke til iscenesætte gasbeholderen som identitetsskabende landmark og danne en harmonisk afgrænsning af området mod Nyborrgade.

En ny adgangsvej i Svendborggades forlængelse vejbetjener området.

Østre Gasværk Teatergrund

Teatergrunden ligger i den randzone af overvejende fritliggende bygninger, enkeltvolumener, pavillonbebyggelse mv., der omgiver B93s boldbaner og det nye gasværkskvarter på tre sider, mens det mod øst afgrænses af banedæmningen.

I dag opleves teatergrunden ikke som et samlet hele. Parkeringspladsen ligger tom hen i dagtimerne og teaterbygningernes omgivelser har ikke kvaliteter, der understøtter oplevelsen af den fredede gasbeholder eller bylivet i kvarteret.

Den ubebyggede parkeringsplads vanskeliggør udformningen af ny privat fællesvej til skøjtehal og parkeringshus som et kvalitativt byrum i Øster Gasværk Kvarteret. De ubebyggede arealer omkring teaterbygningerne udgøres af et befæstet areal med en træække mod Nyborggade, græsareal og træplantning mod adgangsvejen, mens bagarealerne mod nord anvendes til oplag i containere mv.

Byggeønsker

Ideen med projektet er at opføre et hus for unge, der knytter udsigt, kultur og idræt sammen i et hovedgreb.

Østre Gasværks Teatrets grund opdeles af den kommende adgangsvej til Østre Gasværk Kvarteret.

På arealet øst for vejen, den nuværende parkeringsplads, etableres ungdomsboliger og ny teatersal til Østre Gasværks Teater.



Ny bebyggelse set fra sydvest. Illustration: KHR Architecture.



3D illustration af bebyggelsen set fra sydvest. Illustration: KHR Architecture.

Eksisterende parkeringspladser samles med nybyggeriets parkeringspladser på to etager under tag, i kælder og stueetage, hvor dækket etableres som et landskabeligt bearbejdet opholdsareal og cykelparkering til ungdomsboligerne.

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen tilpasses boligbebyggelserne i Østre Gasværk Kvarteret, mens øvescenen skyder sig ud langs med adgangsvejen, hvor den åbner sig mod vest mod teatrets fritliggende bygninger og mod nord og den nye skøjtehal. Arkitektonisk og materialemæssigt tilpasser byggeriet sig desuden de eksisterende karréer mod syd samtidig med, at det placerer sig i rækken af markante byggerier langs Nyborggade.

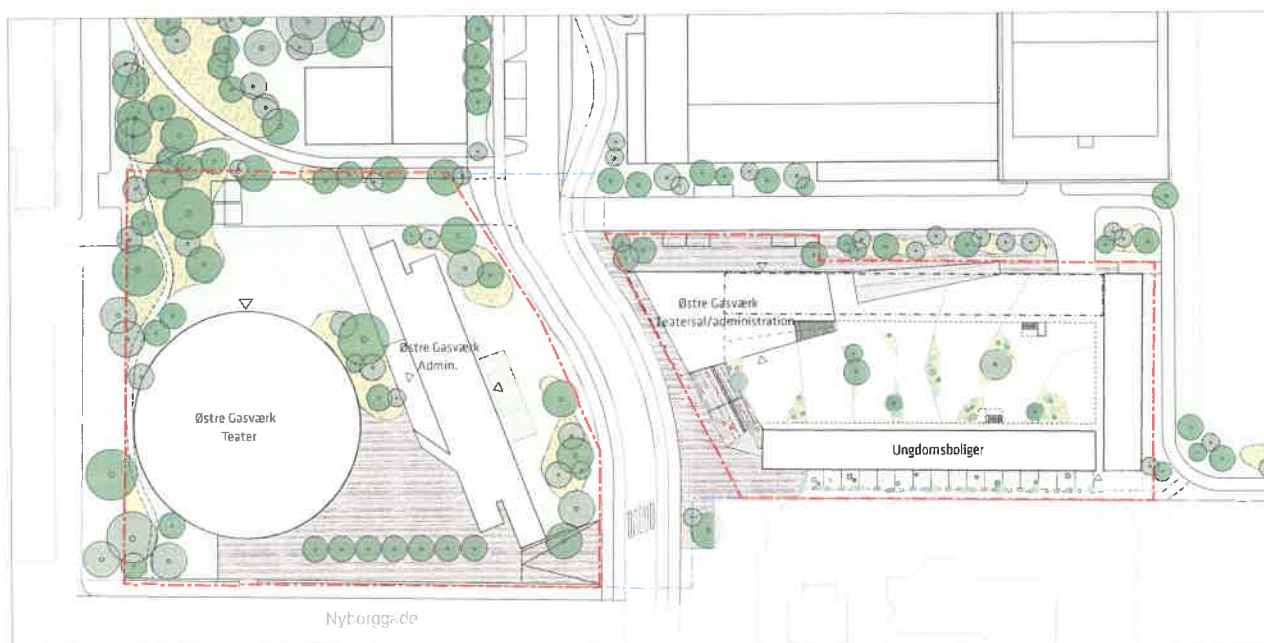
Boligbebyggelsen formes som gasværkskvarterets planlagte åbne karréer, det vil sige som en nyfortolkning af den klassiske karréstruktur. Den aftrappes fra øst mod vest. Bygningshøjden bliver max 24 m mod øst og aftrappes til

teatersalen med max ca. 13 m mod vest. Bredden på gårdrummet er ca. 20 m. Husdybden ved boliger bliver ca. 10 m inkl. altangange men ekskl. karnapper altaner o.lign.

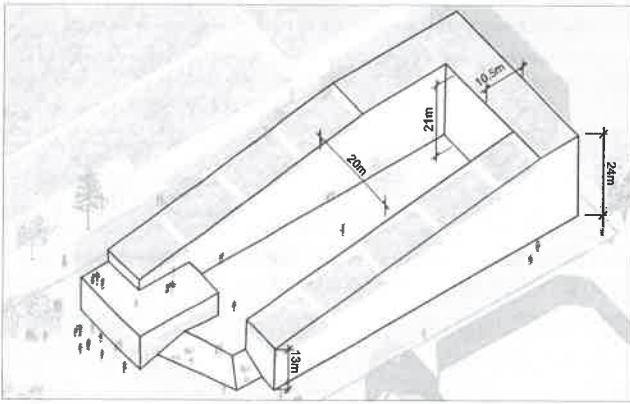
Den nye teatersal placeres centralt i det nye byrum, der dannes mellem den ny skøjtehal, nyt plejecenter, det eksisterende teater og ungdomsboligerne. Bygningens placering og åbne facader skal medvirke til at give identitet til byrummet.

Der etableres en offentlig tilgængelig terrasseret plads i form af en bred adgangstrappe til ungdomsboligerne hævede gård. Trappen åbner sig mod adgangsvejen og kan anvendes til ophold og evt. indgå i mindre gadeteaterforestillinger.

Landskabeligt knytter projektet sig til det nye gasværkskvarter med grønne, terraserede tage, der hæver sig mod øst.



Plantegning, der viser lokalplanområdet indpasset i Østre Gasværk Kvarteret. Illustration: KHR Architecture.



Volumendiagram, der viser hvordan bebyggelsen aftrappes fra 24 m mod øst til 13 m mod vest Illustration: KHR Architecture.

Stueetager

- Mod vest åbner bebyggelsen sig med teaterfacade og den brede adgangs- og opholdstrappe.
- Mod nord danner bebyggelsen et byrum sammen med skøjtehallen omkring den private fællesvej. Her er den åbne teaterfacade mod skøjtehallen, en cykelrampe til den åbne, havede gård og grønne facader i øvrigt i stueetage
- Mod øst er der en begrønnet, aktiveret facade og opholdsmuligheder
- Mod syd er der boliger i stueetage, og der etableres en semiprivat opholdsszone for boligerne samt stiforbindelse fra adgangsvejen til aktivitetsringen.

Landskab

Landskabsplanen sikrer sammenhæng og forbindelser i hele lokalplansområdet.

Den skaber forbindelser på tværs af adgangsvejen til det nye gasværkskvarter, langs sydskel til aktivitetsringen og fra Nyborggade til aktivitetsparken.

Bevaringsværdige træer sikres, og der plantes nye træer, ligesom området omkring eaterbygningerne begrønnes. Der skabes gode opholdsarealer for beboere og brugere og offentligt tilgængelige friarealer omkring teaterbygningerne.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør opførelse af en bebyggelse, som indeholder ca. 225 ungdomsboliger, teatersal og faciliteter i tilknytning hertil med et samlet areal på ca. 10.500 m².

Bebyggelsen opføres med bygningshøjder fra 13 m mod vest til 24 m mod øst.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til højst 110 for området som helhed.

Desuden muliggør lokalplanen opførelse af et parkeringsanlæg i kælder og i stueetage. Parkeringsanlægget skal

erstatte teatrets eksisterende parkering på terræn og samtidig indeholde parkering til nybyggeriet.

Bebyggelsens udformning tilpasses Gasværk Teatret og bebyggelserne i det planlagte Østre Gasværk Kvarter mod nord og indpasses i den planlagte park- og aktivitetsring. Ved udvikling af området skal der være fokus på grøn bæredygtighed i byggeriet.

Der åbnes ikke mulighed for nybyggeri i området vest for adgangsvejen. Evt. ny bebyggelse her kræver udarbejdelse af et tillæg til denne lokalplan.

Der åbnes mulighed for nyindretning indenfor eksisterende bygningsvolumener, samt mulighed for at åbne facaderne med nye vinduer og døre i den eksisterende administrationsbygning.

Evt. nyindretning og facadeændringer af den fredede gasværksbeholder kræver tilladelse fra Slots- og kulturstyrelsen.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen svarende til O2-rammen Kommuneplan 2015.

Det betyder, at området kan anvendes til institutioner og andre sociale formål, kulturelle formål og ungdomsboliger og andre anvendelser, der naturligt kan indpasses i området. Der kan indrettes publikumsorienterede serviceerhverv i tilknytning til teatret så som café eller restaurant.

Mindst 25 % af det samlede boligareal skal etableres som almene boliger .

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Adgang til parkeringsanlæg skal ske fra den planlagte private fællesvej, som anlægges langs lokalplansområdets nordlige afgrænsning.

Overkørsler til teaterbygningerne etableres fra ny adgangsvej i Svendborggades forlængelse.

Der etableres adgang for cykler via en rampe mod nord. Der fastlægges forbindelse gennem den vestlige del af området, så det bliver muligt at passere fra aktivitetsparken mod nord forbi teaterbygningerne til Nyborggade mod øst og en sti fra den nye adgangsvej langs bebyggelsens sydlige afgrænsning til aktivitetsringen mod øst.

Servitutbelagte arealer

Der er servitutbelagte arealer til forsyningsledninger på grunden. Langs grundens skel mod syd findes deklareret servitutbælte på 6 m. I dette servitutbælte må der ikke, uden ledningsejers tilladelse, opføres nogen form for bebyggelse eller udføres nogen form for ramning af spuns

eller pæle samt foretages opgravning, eller plantes træer eller anlægsarbejder i øvrigt.

Parkering

Der etableres i forbindelse med byggeriet ca. 205 parkeringspladser, heraf 166 pladser som erstatning for eksisterende terrænparkering til teatret. Der etableres ca. 200 pladser i konstruktion i kælder og stueetage, og der må højst etableres 5 pladser på terræn langs privat fællesvej mod nord.

Der stilles krav om parkering til biler i henhold til kommuneplan 2015. Det vil sige en plads pr. 300 m² ungdomsboligareal og en plads pr. 150 m² etageareal i øvrigt. Parkeringsdækning til ny teatersal fastsættes, på baggrund af en konkret vurdering, til en plads pr. 10 siddepladser.

Der stilles krav om cykelparkering i henhold til kommuneplan 2015. Det vil sige 4 pladser pr. 100 m² til ungdomsboliger, teater og administration, i alt ca. 420 pladser. Af disse etableres 2 pladser pr. 1.000 m² til pladskrævende cykler i alt ca. 20 pladser.

Halvdelen af cykelparkeringen til ungdomsboliger og 25 % af cykelparkeringen til teater og administration skal være overdækkede. Cykelparkering til ungdomsboliger etableres som overdækket parkering i tilknytning til gårdarealet på dæk over stueetage, idet 1. sal mod nord lades åben.

Bebyggelsens placering og udformning

Bebyggelsens placering og udformning er fastlagt ud fra en overordnet idé om, at bebyggelsen åbner sig mod vest, hvor den sammen med teaterbygningerne danner port til Østre Gasværk Kvarteret, og bygningshøjden aftrappes fra øst mod vest, så den danner en markant afgrænsning af boldbanearealerne.

Lokalplanen bestemmer, at bebyggelsen etableres som en aftrappet, u-formet bebyggelse, der åbner sig mod vest, En bred trappe med siddemuligheder skal invitere til det hævdede gårdareal.

Bygningshøjden for boliger fastsættes aftrappet fra max 24 m mod øst til max 13 m mod vest. For teatersal fastsættes bygningshøjden til max 12 m.

Tage udføres som grønne tage med mindst 2 tagterrasser og evt. solceller indpasset. På boligbebyggelsen aftrappes tagene med skrå tagflader. En trappe langs de skrå tagflader skal muliggøre gå hele vejen rund langs bebyggelsens kant.

De smalle bygningskroppe muliggør gennemgående lejligheder, hvilket medvirker til at give gode lysforhold for boligerne.

Der stilles krav om udadvendte funktioner og boliger i stueetager mod syd, vest og delvist mod nord og begrønnede og/eller aktive facader mod nord og øst.

Der fastlægges bestemmelser om udformning af facaderne og deres materialekarakter, så bebyggelsen indpasses i det eksisterende miljø og det kommende Østre Gasværk Kvarter. Facader skal udføres overvejende i lyse teglmaterialer. Altangange skal begrønnes og gives en særlig udformning med varierende åbenhed og/eller på anden måde udformes, så facaderne fremstår varierede og indbydende. Der er særlig fokus på at opnå variation i facaderne samt sikre høj grad af transparens i stueetager, hvor der er udadvendte funktioner for at skabe god kontakt mellem funktionerne inde i bygningen og udearealerne umiddelbart i tilknytning hertil.

Byrum

Der fastlægges bestemmelser om arealernes indretning, der skal sikre at cykelparkering, opholdsmuligheder, sidde- og aktivitetsmuligheder integreres i området samt sikre en markant grøn karakter i området med beplantning og begrønnede facader og tage.

Bevaringsværdige træer sikres.

Kantzoner

Der stilles krav om indretning af aktive og/eller grønne kantzoner i tilknytning til de funktioner, der placeres i stueetagen med henblik på at skabe et indbydende miljø.

Bæredygtighed

I lokalplanen stilles krav om grønne tage, håndtering af regnvand, sikring mod oversvømmelser under ekstremregn samt sikring mod risikoen for stigende grundvandspejl.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er Østre Gasværks Teatret omfattet af rammebestemmelser for O2-områder, som fastlægger anvendelsen til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af 'En levende by' prioriteres hverdagslivet først, når vi cykler, skal der være plads til alle, også

de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

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

Ved udviklingen af 'En ansvarlig by' er målet, at København i 2025 er verdens første CO₂ - neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima.

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

Bynatur i København

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

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

Med denne strategi ønsker kommunen

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

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

I lokalplanlægningen stilles krav til både kvalitet og omfang af bynatur, samt at der sikres mulighed for anlæg af kommunale grønne områder i byudviklingsområderne. Byudviklingsområderne fremgår af Kommuneplan 2015.

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). Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljø-

vurdering af lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Forurening

I miljøvurderingens indhold lægges der vægt på, at grunden er stærkt forurenet.

Der er etableret membran og tilhørende gasdræn under den nuværende parkeringsplads. Drænsystemet er en del af et afværgeanlæg i drift, der sikrer, at forurenede dampe fra den kraftigt forurenede undergrund ikke udgør en risiko for områdets arealanvendelse som parkeringsplads og boldbaner. Der skal sikres, at drænsystemet og membranen under parkeringspladsen afkortes korrekt og under tilsyn.

Enhver form for anlægsprojekt medfører derfor, at der skal udarbejdes et afværgeprojekt, så forurenet jord fjernes i fornødent omfang, og den resterende forurenede jord sikres af membraner eller lignende, så der ikke er sundhedsrisiko forbundet med at bo og færdes i området, ligesom evt. foranstaltninger i nybyggeriet skal belyses.

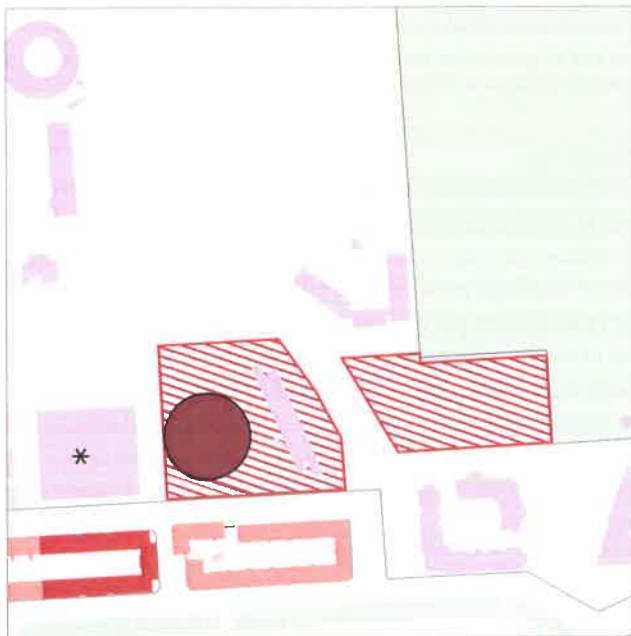
Arbejdet med afgravning og bortkørsel af forurenet jord, tilkørsel af rent jord og evt. udlæg af membraner skal ske under højest mulig sikkerhed og færrest mulige genevirkninger for de berørte naboer og brugere i tilknytning til af området og sådan at det efterfølgende ikke er forbundet med risiko at bo og færdes i området.

Miljømæssige gener fra virksomheder

Der planlægges etableret en kunstgræsboldbane umiddelbart øst for bebyggelsen. Bebyggelsen skal sikres mod støj og andre gener fra boldbanerne, så miljøstyrelsens vejledene grænser med lukkede og delvist åbne vinduer kan overholdes.

Kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonen

Området ligger i en afstand af ca. 350 m fra kysten ved Kalkbrænderihavnen 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 visualisering i forhold hertil er derfor ikke påkrævet.



	Høj bevaringsværdi		Fredet
	Middel bevaringsværdi		Det aktuelle lokalplanområde
	Uden bevaringsvurdering		Markant bygning

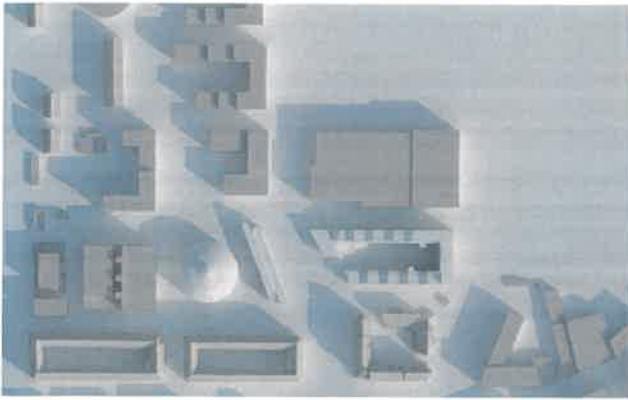
Fredning, bevaringsværdier mv.

Fredninger

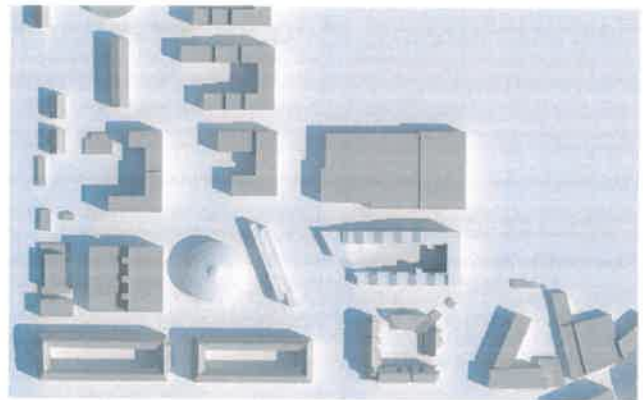
Østre Gasværk Teatret, det vil sige den oprindelige gasbeholder opført i 1883 med Martin Nyrup som arkitekt er fredet. Enhver ændring i bygningen kræver Slots- og Kulturstyrelsens tilladelse.

Bevaringsværdige bygninger

Der er ingen bevaringsværdige bygninger i området. Det er der derimod bevaringsværdige bygninger og bebyggelse i nærområdet, bl.a. den markante koblingsstation fra 1974 med de meget karakteristiske træfacader og flere karréer, vest og syd for lokalplanområdet.



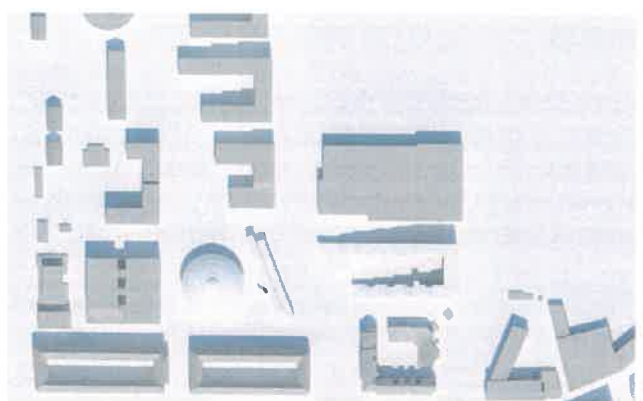
21. marts kl. 9.00



21. juni kl. 9.00



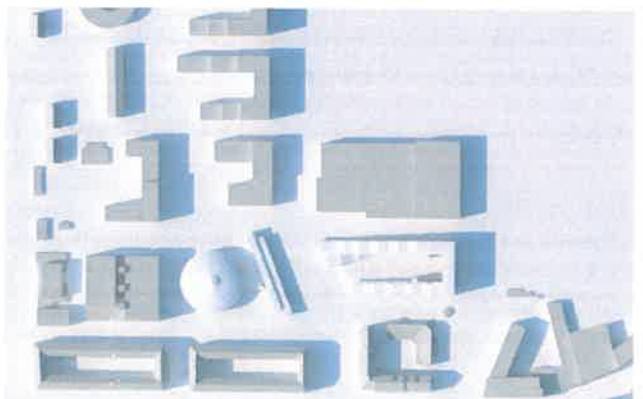
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at byggeriet er udformet under hensyntagen til, at der bliver velbelyste opholdsarealer, og at bebyggelsen ikke medfører væsentlige skyggegener for naboområderne



21. juni kl. 19.00

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 lokalplanen.

Kommuneplan 2015

Området er omfattet af anvendelsesbestemmelser for O2-områder.

Anvendelsen fastsættes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 110 og den maksimale bygningshøjde til 24 m. Friarealprocenten fastsættes til 30 % af boligarealet. På baggrund af en konkret vurdering er friarealprocenten fastsat til 10 % af areal til teater og administration. Parkeringsdækningen fastsættes til en plads pr. 300 m² ungdomsboligareal og en plads pr. 150 m² erhvervsareal. Til ny teatersal fastsættes antallet på baggrund af en konkret vurdering.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Detailhandel

Området er ikke omfattet af en detailhandelsramme. Derfor kan der kun tillades en mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter, kioskfunktion i tilknytning til virksomheden eller lignende.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
E, E0-2	Områder til blandet erhverv	V	Husbåde
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg	(Røde skråstriber)	Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Trafikstøj

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

Støj fra idrætsanlæg

Bebyggelsen placeres i umiddelbar tilknytning til B93' boldbaneanlæg, herunder en kunstgræsbane. Bebyggelsen skal derfor udføres med særlige foranstaltninger, så det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer kan overholde de vejledende støjgrænser.

Bydelsplan

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.



Gældende lokalplaner
 Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Østerbro Lokaludvalg ønsker, at Østerbro skal være Københavns grønne bro til vandet med gode rammer om et mangfoldigt og levende hverdagsliv. Der skal være plads til alle, og bydelen skal hænge sammen både fysisk og socialt. Det skal være nemt at nå de forskellige områder af bydelen, og der skal være rum til et impulsivt socialt liv for både unge og ældre.

Østerbro Lokaludvalgs visionen udfoldes i de fire temaer:

- Et sammenhængende Østerbro
- Østerbroliv
- Fremkommelighed
- Grønne løsninger og klima.

Særlige indsatsområder, der er relevante i forhold til lokalplanområdet er:

- Østerbrogade som miljøorienteret handelsstrøg
- Strandboulevarden som rekreativ klimapark
- Forbindelser til Østerbros havnefront
- Mødesteder for unge
- Detailhandlen på Østerbros to store butiksgader.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 257 Østre Gasværk Teater

Formålet med lokalplanen er at skabe gode forhold for udøvelse af teatervirksomhed i Østre Gasværk Teater, at nybyggeri kommer til at fremtræde som et arkitektonisk henseende nutidigt supplement til den eksisterende bygningsfredede gasbeholderbygning, at bebyggelse og

ubebyggede arealer indpasses i det omgivne bymiljø på harmonisk vis og således, at der lægges færrest mulige bindinger på en fremtidig planlægning af den resterende del af det tidligere gasværksområde, samt at sikre en fremtidig vej forbindelse til den øvrige del af det tidligere gasværksområde i Svendborggades forlængelse. Området fastlægges til offentlige formål, såsom institutioner af kulturel og lignende publikumsorienteret karakter. Med vedtagelse af lokalplan nr. 545, Østre Gasværk Kvarter i 2017 (se nedenfor) blev del af lokalplan nr. 257 afløst med henblik på anlæggelse af en ny adgangsvej.

Med vedtagelse af nærværende lokalplan, aflyses lokalplan 257 som helhed.

Lokalplan nr. 545 Østre Gasværk Kvarteret

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvikling af et nyt bykvarter på det tidligere Østre Gasværks grund i sammenhæng med B93's boldbaner. Området skal indeholde almene og private boliger, herunder plejeboliger, en ny skøjtehal, et fælles parkeringsanlæg og offentligt tilgængelige, grønne områder. En park- og aktivitetsring binder området sammen, ligesom der skal skabes forbindelser til de omliggende områder.

Lokalplan nr. 61 Middelfartgade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til erhverv med en anvendelse tilpasset omgivelserne.

Lokalplan nr. 111 Svendborggade

Formålet med lokalplanen er at opretholde området som erhvervsområde med en anvendelse tilpasset områdets placering tæt ved boligkarreer og Østre Gasværk-området.

Lokalplan nr. 282 Svanemøllehavnen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en udvidelse af Svanemøllehavnens landarealer således, at den nuværende lystbådehavn kan forsynes med nødvendige faciliteter.

Lokalplan nr. 290 Kalkbrænderihavnen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse af Kalkbrænderihavnen til et nyt byområde med serviceerhverv samt publikumsorienterede, kulturelle og fritidsprægede funktioner, sikre bevaringsværdig bebyggelse og øge den rekreative værdi af kajarealerne ved anlæg af en sammenhængende promenade.

Lokalplan nr. 337 Øresundshospitalet

Formålet med lokalplanen er at sikre området anvendt til et bredt spektrum af offentlige formål. Området skal anvendes til offentlige formål samt til private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i området.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, 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

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i kommende tillæg til spildevandsplanen.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles,

genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

En evt. jordforurening har betydning for, om der skal udføres i § 8-undersøgelse og om regnvand kan nedsives i området.

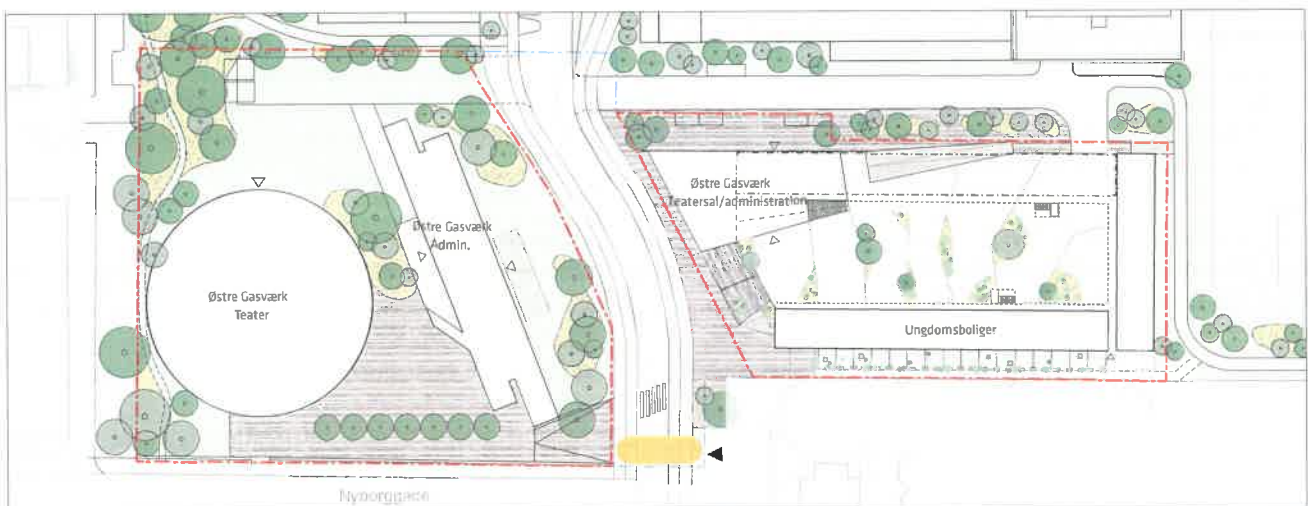
På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet kan regnvand ikke nedsives. Det skal undersøges om overfladevand skal renses, inden det bliver ledt ud til recipient.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandomplande. Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år.

Syd for lokalplanområdet i Nyborgsgade/Svendborgsgade skal der anlægges en skybrudsledning, der har til formål at transportere regnvand til Strandboulevarden, hvorfra det transporteres videre til Københavns Havn.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved udformning af byggeri og terræn på



Regnvand skal ledes til hjørnet af Svendborggade og Nyborggade. Illustration: KHR Architecture.

en måde, der sikrer, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre til hjørnet af Nyborggade og Svendborggade, som vist på kortet på side 14.

Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,63 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod risikoen for et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

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

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forpligtelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Hvis der ønskes andre former for opvarmning både primær og supplerende skal virkmiljoe@tmf.kk.dk kontaktes for vejledning om dispensationsmuligheder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdt, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og

afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

Jord- og grundvandsforurening

Grunden er stærkt forurenet.

Der er etableret membran og tilhørende gasdræn under den nuværende parkeringsplads. Drænsystemet er en del af et afværganlæg i drift, der sikrer, at forurenede dampe fra den kraftigt forurenede undergrund ikke udgør en risiko for områdets arealanvendelse som parkeringsplads og boldbaner. Der skal sikres, at drænsystemet og membranen under parkeringspladsen afkortes korrekt og under tilsyn.

Enhver form for anlægsprojekt medfører derfor, at der skal udarbejdes et afværgeprojekt, så forurenet jord fjernes i fornødent omfang, og den resterende forurenede jord sikres af membraner eller lignende, så der ikke er sundhedsrisiko forbundet med at bo og færdes i området, ligesom evt. foranstaltninger i nybyggeriet skal belyses.

Arbejdet med afgravning og bortkørsel af forurenet jord, tilkørsel af rent jord og evt. udlæg af membraner skal ske under højest mulig sikkerhed og færrest mulige genevirkninger for de berørte naboer og brugere i tilknytning til af området og sådan at det efterfølgende ikke er forbundet med risiko at bo og færdes i området.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

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

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

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

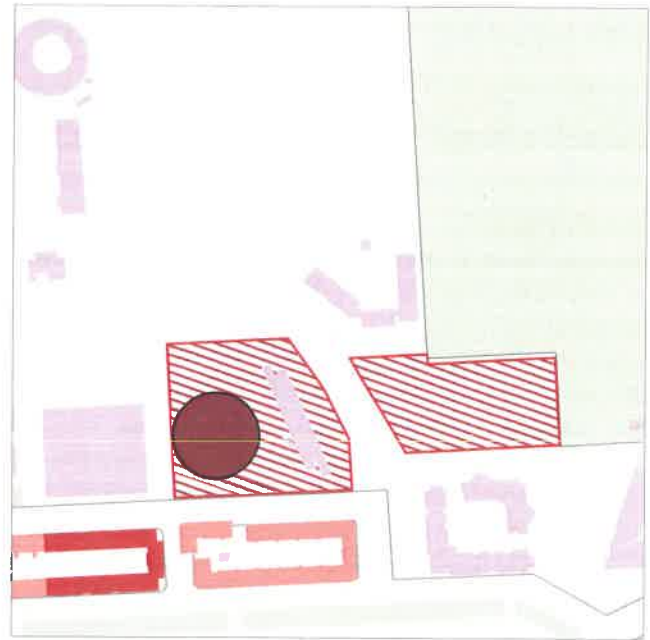
Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

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.



■ Høj bevaringsværdi
■ Middel bevaringsværdi
■ Uden bevaringsvurdering
■ Fredet
■ Det aktuelle lokalplanområde

På tegningen er angivet fredede og bevaringsværdige bygninger.

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.

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

Flagermus

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

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

Lokalplan nr. 257 Østre Gasværk Teatergrund

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af matr. nr. 5996, 1078a, 5835, 300 og 6004 alle Udenbys Klædebo Kvarter samt umatrikuleret vejareal Nyborggade.

§ 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af ny bebyggelse med boliger, teaterfunktioner og parkeringsanlæg. Lokalplanen udgør samtidig det planmæssige grundlag for, at eksisterende byggeri af arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi bevares. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med omliggende områder, der rummer idrætsanlæg og boliger udvikles et område til kulturelle formål og helåraboliger
- Der skabes landskabelig og arkitektonisk sammenhæng i hele lokalplanområdet med Østre Gasværk Teatret og dets omgivelser.
- Der skabes adgang til og gennem området, så effektiv og sikker afvikling af trafik til/fra eksisterende teaterbygninger, ny bebyggelse og parkeringsanlæg tilgodeses.
- Der skabes forbindelser gennem området til aktivitetsringen mod øst og aktivitetsparken i Østre Gasværk Kvarteret nord for teatret.
- Udformning på ny bebyggelse tilpasses de eksisterende teaterbygninger og de kommende karréer og skøjtehal i Østre Gasværk Kvarteret .
- Der etableres offentlige og halvoffentlige opholdsarealer til områdets beboere og brugere, så teatrets omgivelser kommer i spil i sammenhæng med aktivitetsparken.
- Området udvikles efter miljøjortige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter del af ejendommen matr. nr. 6157 Udenbys Klædebo, København, og alle parceller, der efter den 1. december 2017 udstykkes i området.

Stk. 2. Underområder

Lokalplanområdet opdeles i underområde I og II som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

For område I gælder:

Område I fastlægges til kulturelle institutioner og lignende publikumsorienterede funktioner. Der må indrettes publikumsorienterede serviceerhverv så som cafe´ eller restaurant i tilknytning til anvendelsen til kulturelle formål.

For område II gælder:

Område II fastlægges til helårsboliger i form af ungdomsboliger, herunder evt. boliger og botilbud, der tilgodeser behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer. Desuden må der indrettes kulturelle funktioner i form af teatersal eller lignende og funktioner i tilknytning hertil såsom administration og lager. Endvidere kan der opføres et fælles parkeringsanlæg i kælder og del af stueetage fælles for område I og II.

Derudover kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

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. Almene boliger

Område II

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger svarende til minimum 25 % af det samlede boligetageareal.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 3. Boligstørrelser

Område II

- a) Kollegie- og ungdomsboliger skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- b) Beregninger af størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Kommentar

Der indrettes kun ungdomsboliger i bebyggelsen.

Stk. 4. Fællesanlæg

Område II

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet.

Udover fællesanlæg skal der etableres anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 5. Erhverv over boliger

Område II

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 6. Forurenende virksomhed

Område I og II

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

Stk. 7. Butiksarealer

Område I og II

I tilknytning til en virksomhed kan der tillades en mindre butik til salg af virksomhedens egne produkter, kiosk eller lignende. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 procent af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 100 m².

Stk. 8. Anlæg til affaldssortering

Område II

I forbindelse med nybyggeri i område II skal der indrettes anlæg til affaldssortering.

Stk. 9. Særligt om stueetager

Område I og II

Udadvendte funktioner så som café, servicefunktioner, reception, ankomstfoyer skal så vidt muligt placeres i stueetager. Fælles samlingslokaler, fællesfunktioner som vaskeri, værksted eller lignende må placeres på 1. sal med indgang fra det på tegning nr. 5 viste gård.

Der henvises til § 6, stk. 4 om bebyggelsens ydre fremtræden.

§ 4. Vej- og stiforhold og parkering

Stk. 1. Vejadgang og udlæg af arealer til stier

Adgang til lokalplanområdet sker fra overkørsler fra planlagt adgangsvej og planlagt privat fællesvej i Østre Gasværk Kvarteret. Overkørsler placeres som vist på tegning nr. 3.

Der skal udlægges areal til stier og forbindelser, som vist

på tegning nr. 3.

Stier og forbindelser skal være offentligt tilgængelige.

Stk. 2. Afbøjninger

Bestemmelserne i stk. 1 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds og overkørsler kan ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af busløb.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 3. Udformning af pladser, veje og stier

a) Adgang til parkeringsanlæg skal ske via overkørsel fra privat fællesvej langs områdets nordlige afgrænsning som vist på tegning nr. 3.

Der skal være mindst 5 m plan flade på egen grund inden udkørsel til adgangsvejen. Rampe til parkeringskælder skal være inde i bygningen.

b) Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på pladser, opholds- og færdselsarealer og stier. Vejmyndigheden skal godkende ændringer på offentligt vejareal.

c) Stier skal anlægges med en bredde på mindst 2 m. Forbindelser skal anlægges med en bredde på mindst 1,5 m.

d) Pladser, opholds- og færdselsarealer og stier skal udformes så de tilgodeser til gængelighed for alle.

Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

Stk. 4. Bilparkering

Område I og II

a) Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterum indgår ikke i beregningen.

b) Parkeringsdækningen til ungdomsboliger fastsættes til 1 plads pr. 300 m² etageareal.

c) Parkeringsdækningen for etageareal i øvrigt skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal.

d) Til ny teatersal fastsættes parkeringsdækningen til 1 plads pr. 10 tilskuerpladser.

e) Der må etableres højst 5 pladser på terræn i område II som angivet på tegning nr. 3.

Stk. 5. Parkeringsanlæg

Område II

Der skal etableres et parkeringsanlæg placeret i kælder og del af stueetage som vist på tegning nr. 3. Parkerings-

anlægget skal rumme mindst 200 pladser, heraf 166 pladser som erstatning for eksisterende terrænparkering til Østre Gasværk Teater.

Stk. 6. Cykelparkering

Område I og II

- a) Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

Ungdomsboliger:	4 pladser
Teatersal, administration mv:	4 pladser

Mindst 50 % af pladserne til boliger og 25 % til teatersal og administration skal være overdækket

- b) For boliger og erhverv skal 2 pr. 1.000 m² af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.
- c) Cykelparkering til ungdomsboligerne skal placeres i åben stueetage på dæk over bilparkering som vist på tegning nr. 3. For indretning se § 7, stk. 3, punkt i).
- d) Cykelparkering i øvrigt skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig 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.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Servitutbelagte områder

Område II

I det på tegning nr. 1 viste servitutbælte må der ikke, uden ledningsejers godkendelse, opføres nogen form for byggeri eller anlæg, herunder ramning, spuns eller pæle, etableres hegn, opsættes lysmaster, foretages opgravning, terrænregulering, plantes træer eller anlægsarbejder i øvrigt bortset fra let gartnerisk anlæg.

Stk. 2. Bebyggelsens omfang

Område I og II

- a) Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét og må ikke overstige 110. Nybyggeri eller ombygning kan indebære en bebyggelsesprocent, der er højere end 110 på den enkelte ejendom.
- b) Bebyggelsesprocenten må overskrides med det etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til nyindretning af den eksisterende, fredede teaterbygning og administrationsbygningen vist på tegning nr. 2. Det samme gælder tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt porte, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, tårne og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser, såfremt det er

begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Stk. 3 Fredede bygninger

Område I

Den på tegning nr. 2 viste bygning er fredet og må ikke nedrives eller ændres uden tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Stk. 4. Ny bebyggelse

Område I

Opførelse af ny bebyggelse kan kun ske efter udarbejdelse af et tillæg til nærværende lokalplan.

Bestemmelsen gælder ikke eventuel udvidelse af etagearealet indenfor eksisterende bygningsvolumen fx ved indskudte dæk eller lignende jf. stk. 2.

Område II

Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på tegning nr. 4 viste byggefelt. Mindre bygningsdele så som karnapper og altaner, vindfang og lignende må overskride byggefeltet.

- b) I område II må der max opføres 10.500 m².

Stk. 5. Bygningshøjde og højde på stueetager

Område II

- a) Højden på den på tegning nr. 3 viste overdækkede bilparkering må ikke opføres i mere end en etage og højden ikke overstige 4 m.
- b) Højden Den på tegning nr. 4 viste randbebyggelse må ikke overstige 13 m mod vest og 24 m mod øst.
- c) Højden på den på tegning nr. 4 viste teatersal må ikke overstige 12 m.
- d) Bebyggelsen skal aftrappes fra øst mod vest med en etage ad gangen som vist på tegning nr. 4.
- e) Stueetagen ved boliger og administration skal fremtræde med en udvendig etagehøjde højde på mindst 3,5 m.
Stueetage ved teatersal skal fremtræde med en udvendig etagehøjde på mindst 4,5 m. Angivne etageantal og højder er eksklusive tagterrasser og lignende opholds- eller gangarealer på taget.

Stk. 6. Kote- og terrænforhold

Område II

- a) Der fastsættes en terrænkote for bygninger på mindst 2,63.
- b) Terrænet må hæves til kote 3,5 -4,5 mod nord, så det kommer i samme niveau som den private fællesvej og adgangsvejen. Terrænet etableres så det skræner mod sydvest.
- c) Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg. Jf. § 5 stk. 1. skal terrænreguleringer indenfor det på tegning nr. 1 viste servitutbælte godkendes af ledningsejer.
- d) Højde for byggeri måles ud fra fastsat terrænplan.

Stk. 7. Husdybde

Område II

Husdybden i den på tegning nr. 4 viste randbebyggelse må ikke oversige 10,5 m inklusiv altangange og eksklusiv altaner, karnapper og lignende.

Stk. 8. Byggelinje og afstand til skel

Område II

- Der fastlægges byggelinjer i en afstand af mindst 6 m fra skel mod syd og 2,5 m fra skel mod nord og øst og 2 m mod vest som vist på tegning nr. 4.
- Den på tegning nr. 4 viste teatersal må opføres i vejskel mod vest.
- Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbagerykkes/fremrykkes op til 1 m fra byggelinjen.
- Altaner og altangange skal placeres mindst 2,5 meter fra skel.

Stk. 9. Afvigelser fra bebyggelsesplanen/byggefelter

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal, bygningshøjder og husdybder fastsat i stk. 4-7.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Eksisterende bebyggelse

Område I

- Eksisterende fredet bygning vist på tegning nr. 2 må ikke ændres uden tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.
- Facader og gavle på eksisterende administrationsbygning vist på tegning nr. 2 må tilføjes nye vindues- og dørpartier med henblik på at åbne bygningen mod omgivelserne og ved evt. nyindretning af bygningen.
- Nye vindues- og dørpartier i den på tegning nr. 2 viste eksisterende administrationsbygning skal i størrelse, udformning, farver og materialer tilpasses den eksisterende facadekomposition, så der opnås en god helhedsvirkning, herunder bygningens eksisterende vandrette vinduesbånd og det vertikale vinduesparti i facade mod øst.

Stk. 2. Ny bebyggelse

Område II

- Bygningers materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
- Det samlede bygningsanlæg skal fremtræde som én arkitektonisk helhed, hvor der er samspil mellem de enkelte dele af bebyggelsen og deres anvendelse.

Stk. 3. Facader

Område II

- Facader skal overvejende fremtræde i tegl som murret byggeri, eller med facadebeklædning i tegl. Op til 30 % af facaderne må desuden fremtræde pudsede, vandskurede, begrønnede, i træ, skiffer eller metal. Andre materialer kan godkendes, hvis de i udtryk har

en kvalitet, der svarer til tegl og har god patinerings- evne. Trappetårne og altangange må jf. punkt f), og g) nedenfor gives en anden udformning. Facader på parkeringsanlæg må jf. stk. 4, punkt d) gives en anden udformning,

- Der skal overvejende anvendes materialer i dæmpede, varme, lyse farver inden for skalaen gul, grå og brun samt hvid.
- Fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer og døre.
- Facader skal udføres med en facadekomposition, der giver et varieret og indbydende udtryk. Dette kan ske ved skift i materialer, farver, reliefvirkninger, frem- og tilbagerykninger af facadepartier, vinduekomposition, karnapper, altaner og/eller lignende.
- Facader på teatersal, administration og lign. skal fremtræde åbne med store vinduespartier og stueetager skal gives en særligudformning jf. stk. 4., punkt c).
- Trappe- og elevatorårne og lign. skal udføres i lette materialer med stor transperans og/eller begrønnes.
- Facader på altangange skal udføres i lette materialer med spinkle konstruktioner. De skal fremtræde transparente og begrønnes, så mindst 50 % af facaderne fremtræder grønne. Særligt på facader mod syd og vest skal altangange udføres med tilstrækkelig transperans til, at der er god kontakt til gården, så der opnås et trygt miljø og skabe gode lysforhold for de bagved liggende boliger.
- På boligfacader skal mindst 40 % af facadefladen være transparente.
- Der skal mindst være 2 indgange/opgange på henholdsvis sydfacade og nordfacade mod gård og 1 indgang/opgang på vestfacade som vist på tegning nr. 4

Stk. 4. Stueetager og indgangspartier

Område II

- Stueetager skal gives en anden udformning end de øvrige etager med henblik på en hierarkisk udformning af facaderne. Stueetagerens facadeinddelinger skal skabe korte stræk med variation og detaljering, der funktionelt og æstetisk understøtter brugen og oplevelsen af bygningernes kantzoner/base. Bestemmelsen gælder også fritstående gavle.
- Primære indgangspartier skal gives en særlig behandling, der i materiale og detaljering, samt frem- eller tilbagerykning, mindre overdækninger, belysning eller anden markering gør, at de markerer sig i forhold til resten af stueetagens facade.
- Stueetager fastlagt til teatersal, foyer, servicefunktioner, beboerlokaler, administration og lignende skal udformes som åbne facader med en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum, så aktivitet i bygningerne kan bidrage til bylivet. Mindst 60 % skal fremstå åbne og transparente.
- Stueetager fastlagt til parkeringsanlæg skal fremtræde, lette, begrønnede, transparente og/eller aktive. Det skal med en særlig lyssætning sikres, at bygningen

fremstår med et indbydende og tryghedsskabende udtryk også i mørke. Mindst 50 % af facaden skal begrønnes. Mod øst må stueetager indeholde arkitektoniske elementer, der skaber opholdsniche og/eller aktivitetsmuligheder som fx klatrevæg.

- e) De åbne partier i teatersal skal være mindst 3 m høje. De åbne partier i boliger og administration skal være mindst 2,5 m høje.
- f) Mod vest etableres del af stueetagen som en skulpturelst udformet adgangs- og opholdstrappe som vist på tegning nr. 5.
- g) Boliger i stueetager mod syd skal have direkte adgang til opholdsarealer i kantzonen.

Stk. 5. Vinduer og døre

Område I og II

- a) Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske og med en klar systematik.
- b) Vinduespartier skal fremstå med en detaljering, der bidrager til bygningens arkitektoniske identitet fx ved indramning, frise eller lignende detaljering omkring vinduet.
- c) Vinduer og døre skal udføres med spinkle konstruktioner og udføres i træ og/eller aluminium i dæmpede farver, der er tilpasset området og bygningen.
- d) I vinduer og døre må der kun anvendes planglas. Der må kun anvendes klart glas med lav spejleffekt.
- e) Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende.

Stk. 6. Tage

Område II

- a) Tage på boliger skal udføres med skrå tagflader ved spring i bygningshøjden.
- b) Tage i øvrigt skal udføres som flade tage.
- c) Der skal etableres mindst 2 fælles tagterrasser, en på taget af teatersalen og en på boligbebyggelsen som vist på tegning nr. 5.
- d) Der skal etableres en sammenhængende trappe/forbindelse fra tagterrassen på teatersalen langs bebyggelsens facade mod gård til byggelsens sydvestlige hjørne som vist på tegning nr. 4.
- e) Tage, der ikke anvendes som opholdsareal eller trappe/forbindelse, skal udføres som grønne tage, det vil sige med græs, sedummos eller lign. og/eller udføres med bæredygtige elementer så som solceller. Evt. solcelleanlæg skal integreres i tagfladen.
- f) Værn om taghaver/terrasser og den i punkt d) nævnte trappe/forbindelse skal gives et let, diskret udtryk og udføres i ikke reflekterende metal og/eller glas og træ. Tagterrasser skal indrettes med læskærme, der skal fremstå lette og transparente. Værn og læskærme må begrønnes.
- g) Terrasseværn skal være tilbagetrasket fra facaden eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Stk. 7. Altaner og karnapper

Område II

- a) Boliger skal forsynes med opholdsaltaner, franske altaner og/eller karnapper.
- b) Opholdsaltaner må udføres som helt eller delvist indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne, eller med et lodret altan/karnapmotiv.
- c) Altaner og karnapper må højst udføres med et fremspring på 100 cm i forhold til facaden.
- d) Værn på altaner og franske altaner skal fremstå med et let, transparent udtryk og udføres i metal og/eller i glas.
- e) Der må ikke etableres altaner i stueetagen.
- f) Altanernes og karnappers underside skal mindst placeres 4,2 m over over vej og stiareal og 3,5 m over terræn i øvrigt. Bestemmelsen gælder ikke for evt. karnapper i stueetage mod syd.
- g) Altanbunde skal fremtræde som behandlede overflader i hvid eller lys grå farve.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Stk. 8. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Område II

- a) Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunder, udformes med mulighed for at udnytte solenergi.
- b) Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Stk. 9. Facadeudstyr, herunder skiltning

Område I og II

Skiltning, reklamering, 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 gadebillede og bygningens arkitektoniske udtryk.

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

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

Kommentar

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

Stk. 10. Tekniske anlæg

Område I og II

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

Stk. 11. Antenneanlæg

Område I og II

Placering og udformning af antenner, parabler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Parabler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Område I og II

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til fælles ophold for beboere og brugere.

Friarealerne beregnes for området under et.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Ungdomsboliger:	30 %
Kulturelle institutioner og administration:	10 %

Friarealer skal udformes sådan, at de er trygge at færdes og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 2. Afvigelse fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at fri-

arealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Stk. 3. Friarealers indretning

Område I

Området skal udformes efter principperne vist på tegning nr. 5 med en park og et teaterterv.

- Parken og teatertervet skal med beplantning, belægning, belysning og inventar i øvrigt udformes, så der sammen med bygningerne opnås en god helhedsvirkning.
- For teaterbygningerne skal parken samordnes med den nord for liggende aktivitetspark. Parkarealet og aktivitetspaken skal så vidt muligt fremstå som ét sammenhængende område uden synlig overgang.
- Parken skal gives en overvejende grøn, parkagtig karakter med græsarealer med fritstående træer og trægrupper som vist på tegning nr. 5.
- Der skal etableres mindst en nord-sydgående forbindelse gennem området som vist på tegning nr. 3.
- Teatertervet etableres med en torvelignende karakter med overvejende fast belægning med træer, plantekasser, opholds- og siddemuligheder. Indpasning af cykelparkering skal ske, så den integreres landskabeligt fx i sammenhæng med beplantning.

Område II

Området skal udformes efter principperne vist på tegning nr. 5 med et gårdrum, to tagterrasser, en opholdstrappe og overdækket cykelparkering.

- Opholdstrappen etableres med siddemuligheder. Der skal integreres beplantning i plantekummer eller lign. Der må integreres vandelementer. Beplantning skal bestå af såvel stedsegrønne som årstidsbestemte arter, så den fremstår varieret i løbet af året.
- Tagterrasser skal etableres med sidde- og opholdsmuligheder, plantekasser og lign.
- Gårdrummet etableres som opholdsareal for beboerne. Det skal indrettes med beplantning/plantekasser, sidde- og aktivitetsmuligheder, faciliteter til uformel sport og lignede. Træer og beplantning skal bestå af såvel stedsegrønne som årstidsbestemte arter, så gården fremstår varieret i løbet af året. Mindst 20 % af fladen skal begrønnes.
- Overdækket cykelparkering i tilknytning til gårdrummet skal indrettes med møblering, belysning, afskærmning, beplantning og lignende. Der må etableres aktivitetsmuligheder som fx værksted, mulighed for cykelreparation eller lign.

Stk. 3. Belægnings

Område I og II

Belægnings skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet for sikker færdsel.

Belægnings skal udføres i lyse materialer. Mørke belægnings må bruges punktvis for at skabe kontrast. Belæg-

ninger skal være robuste materialer som belægningssten og fliser, natursten, hårdt træ, beton eller jern. Stiforbindelser må udføres i asfalt, fast grus eller lignende, der sikrer tilgængelighed for alle.

Stk. 4. Hegning

Område I og II

Ubebyggede arealer som opholdsarealer, byrum og sti og færdselsarealer skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Stk. 5. Oplag

Område I og II

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 6. Belysning

Område I og II

Facader uden vinduesåbninger, overdækkede arealer, portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 7. Fællesanlæg

Område I og II

Det er en betingelse for ibrugtagning, at ubebyggede arealer og parkeringsanlæg indgår i fællesanlæg.

Stk. 8. Beplantning

Område I og II

Beplantningen skal, udenfor gårdrummet, etableres overvejende med træer og buske i forskellige løvfældende arter. Valg af træer og buske skal ske ud fra planternes ønskede maks. størrelse, så der tages hensyn til bl.a. skyggeforhold, lysindfald mv.

Stk. 9. Bevaringsværdige træer og beplantning

Område I og II

De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

De på tegning nr. 5 viste eksisterende træer skal så vidt muligt bevares. Hvis det er nødvendigt at fjerne dem, skal der genplantes nye træer med en stammeomkreds på mindst 30 cm.

Der skal plantes nye træer i området som vist på tegning nr. 5

Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan oprethol-

des, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 10. Nyplantning af træer

Område I og II

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 gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med 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.

Stk. 11. Forbud mod beplantning

Område II

De på tegning nr. 1 viste servitutbelagte arealer må ikke beplantes med træer uden ledningsejers godkendelse.

Stk. 12. Kantzoner

Område I og II

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning.

Der etableres kantzoner som angivet på tegning nr. 5 og diagramtegning nr. 5A.

Stk. 13. Indretning af kantzoner

Område I og II

a) Kantzone A skal indrettes ved aktive facader. Den skal gives en bredde på mindst 2,5 m målt fra facaden og indrettes som vist på tegning nr. 5A. Der skal skabes en høj grad af både visuel og fysisk sammenhæng mellem stueetagens funktioner og det omliggende byrum. Belægningen skal overvejende være fast med indpasning af beplantning, siddemuligheder mv. Der må indpasses cykelparkering.

- b) Kantzone B skal indrettes ved den begrønnede cykelrampe og begrønnet facade til parkeringsanlæg som vist på tegning nr. 5A. Den skal gives en bredde på mindst 2,5 m målt fra facaden og udformes som en grøn beplantet flade mellem vejskel og cykelrampe/parkeringsanlæg. Der må indpasses siddemuligheder og cykelparkering.
- c) Kantzone C skal indrettes ved boligfacade som vist på tegning nr. 5A. Den skal gives en bredde på mindst 2 m målt fra facaden og indrettes til opholdsareal i tilknytning til boligernes indgangspartier. Den skal indrettes med fast belægning, som en hævet flade i træ eller lign. med mulighed for indpasning af lav beplantning, plantekasser eller lign. Afgrænsningen mellem kantzone og stiforbindelsen skal markeres tydeligt. Der må indpasses cykelparkering i tilknytning til den enkelte bolig.
- d) Kantzone D indrettes ved begrønnet facade langs boldbaner som vist på tegning nr. 5A. Den skal gives en bredde på mindst 2,5 m målt fra facaden og udformes som en grøn flade. Der skal indrettes opholds- og siddemuligheder langs mindst 30 % af facaden. Der må ikke etableres cykelparkering.
- e) Kantzone E indrettes ved facader mod gårdrummed altangange og indgangspartier som vist på tegning nr. 5A. Den skal gives en bredde på mindst 2,5 m målt fra facaden og indrettes med opholds- og siddemuligheder. Der skal indpasses beplantning i plantekasser eller lign. Der må ikke etableres cykelparkering.

§ 8. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m²): 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr.1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' med tillæg af juli 2007.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyt-

tes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

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

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

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

§ 9. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til hjørnet af Nyborggade og Strandboulevarden i den sydlige del af området således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2.

Byrum og terræn skal udformes på en måde, så det sikres, at regnvand kan håndteres på overfladen.

§ 10. Matrikulære forhold

Området må kun udstykkes i to ejendomme, så hvert af delområderne I og II udgør en selvstændig ejendom.

§ 11. Særlige fællesanlæg

For område II gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før der er etableret de i § 4, stk. 5 fastlagte fælles parkeringsanlæg, og de i § 7, stk. 3, punkt f) - i) fastlagte byrum.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres tidsbegrænset fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggenes nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

§ 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 som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Stk. 1. Aflysning af lokalplan

Lokalplan nr. 257 bekendtgjort 1. august 1995 ophæves indenfor nærværende lokalplan på matr. nr. 6157 Udenbys Klædebo Kvarter.

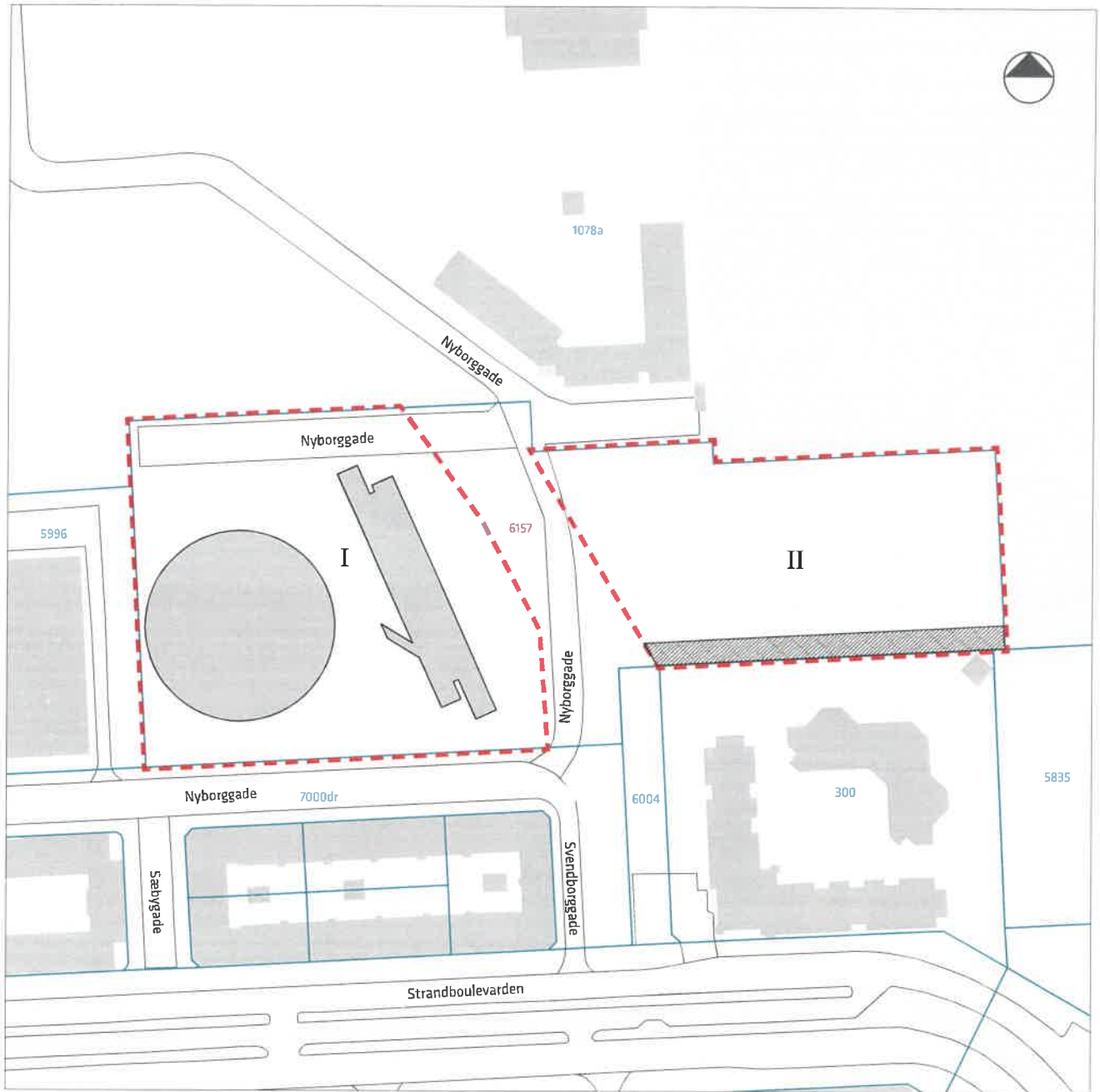
Stk. 2. Aflysning af deklaration

Området er ved deklaration pålagt en hjemfaldsforpligtelse, som bestemmer, at den kun må anvendes til kulturelle formål. Deklarationen skal ophæves, før området kan tages i brug til anden anvendelse.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) 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 - Lokalplanområde










- - - Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- I II Underområder
- 6 m bredt servitutbælte



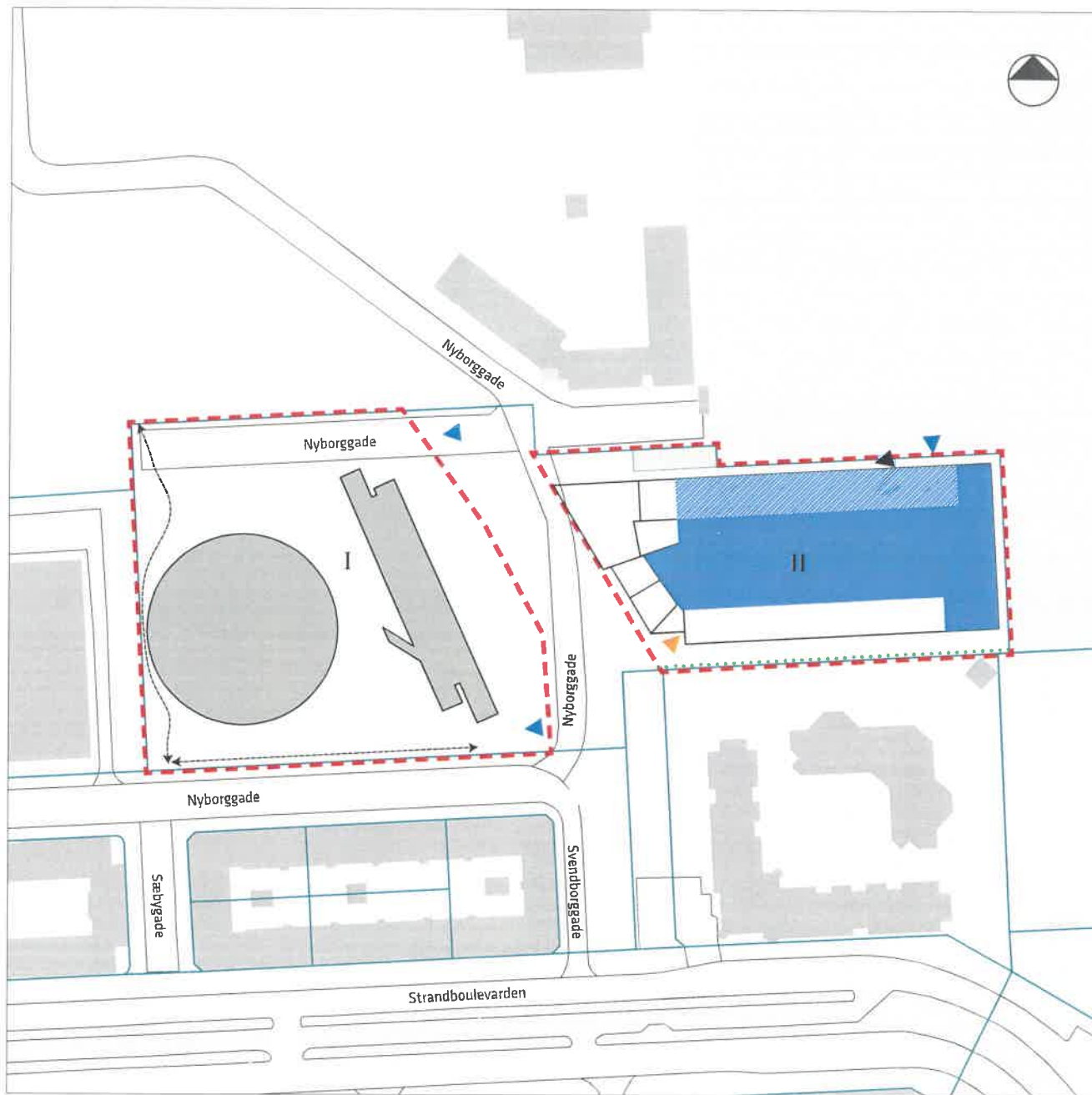
Tegning nr. 2 - Anvendelse



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Matrikelskel
- I** Underområder: kulturelle institutioner m.v.
- II** Underområder: Boliger, kulturelle funktioner m.v. og parkering
-  Fredet teaterbygning
-  Eksisterende administrationsbygning
-  Teatersal/administration
-  Ungdomsboliger
-  Ungdomsboliger over teatersal/administration



Tegning nr. 3 – Vejforhold, stier og parkering



--- Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

I II Underområder

□ Bilparkering på terræn

■ Overdækket bilparkering på terræn

▨ Overdækket cykelparkering på dæk over bilparkering

⋯ Sti

↔ Forbindelse

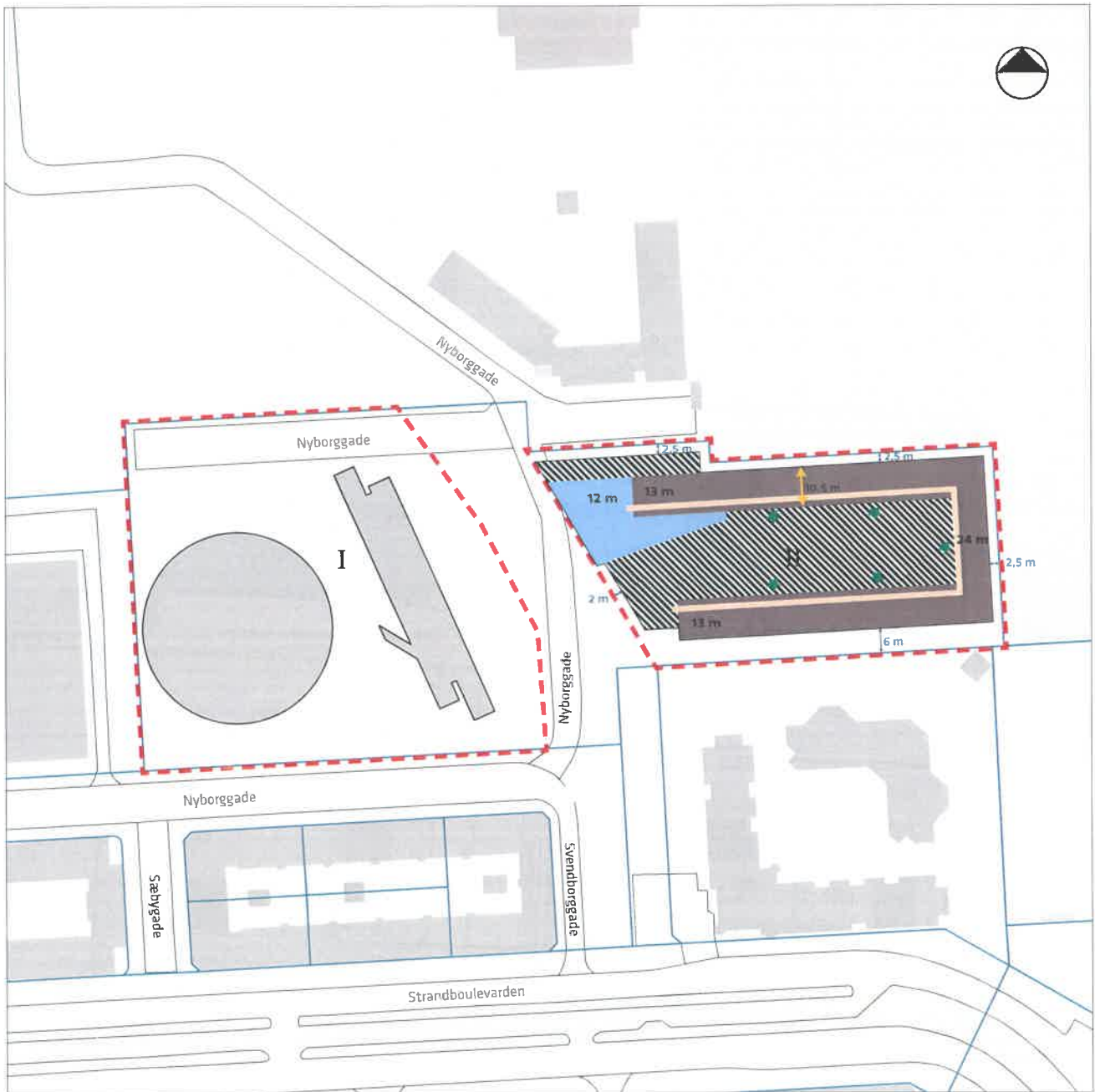
▶ Overkørsel

▶ Adgang for gående til p-kælder

▶ Adgang for cyklende



Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



--- Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

I II Underområder

▨ Byggefelt

13-24 m Randbebyggelse m. maksimal højde

12 m Teatersal m. maksimal højde

■ Eksisterende bebyggelse

★ Omtrentlig placering af opgange

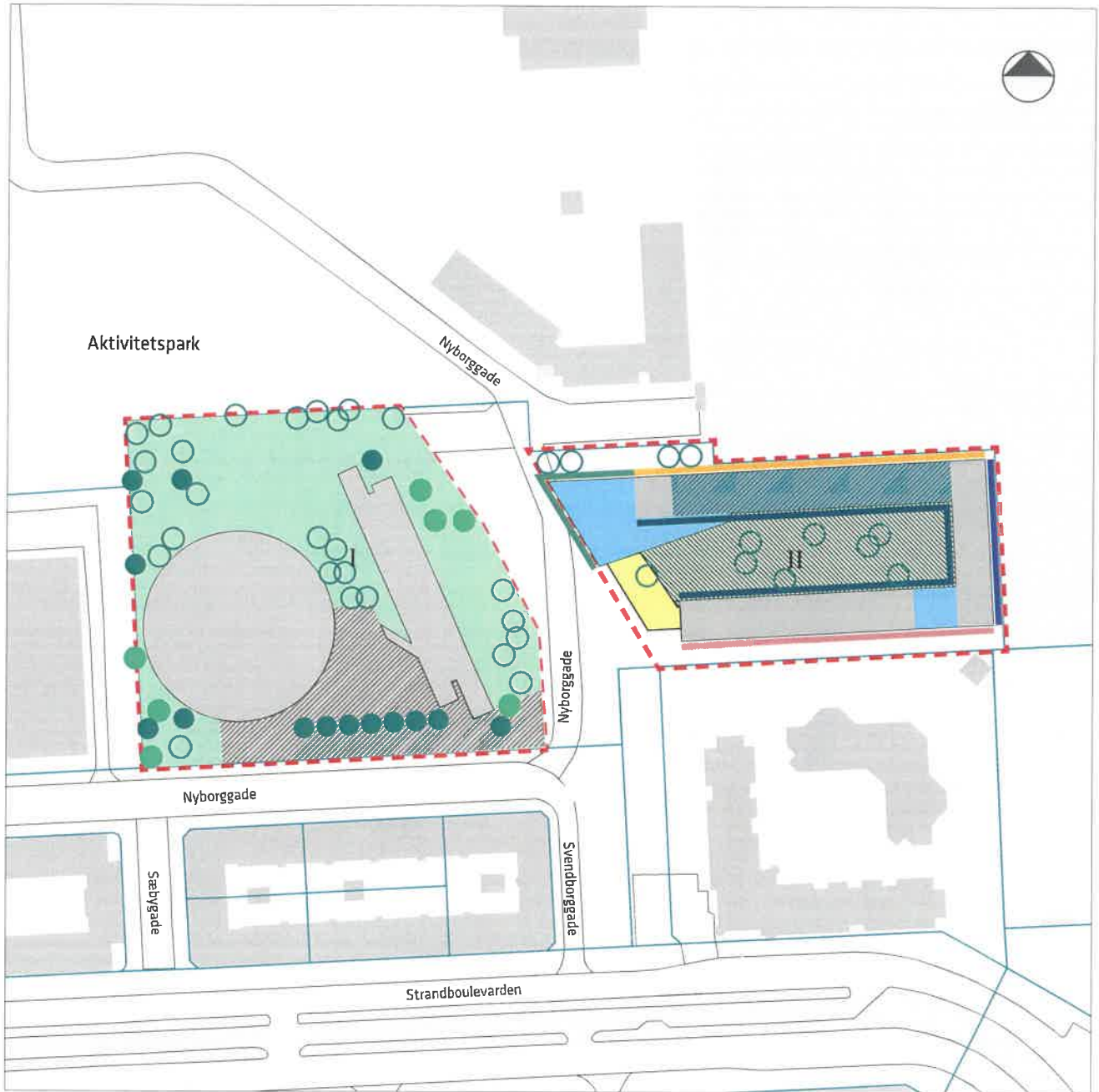
→ Maksimal bygningsdybde

— Trappeforbindelse

↔ Byggelinje



Tegning nr. 5 - Byrum og friarealer



--- Lokalplanens afgrænsning

— Matrikelskel

I II Underområder

— Kantzone A - Aktiv facade

— Kantzone B - Begrønnet rampe og facade

— Kantzone C - Boligfacade

— Kantzone D - Begrønnet facade ved boldbane

— Kantzone E - Facader ved altangange og indgangspartier

● Bevaringsværdige træer

● Eksisterende træer

○ Nye træer

■ Park

■ Teaterterv

■ Gårdrum

■ Tagterrasse

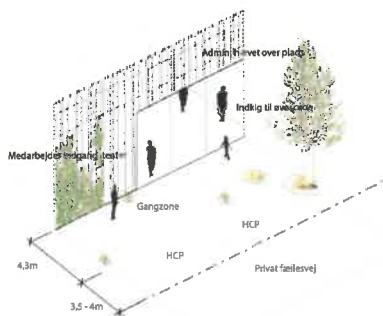
■ Opholdstrappe

■ Cykelparkering

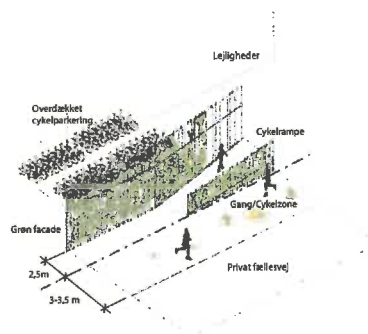
0 20 40 60 80 100 m

T5 KANTZONER

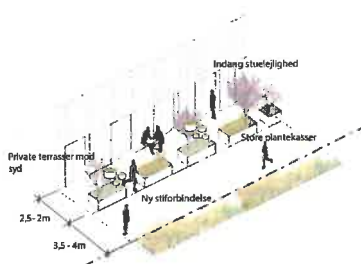
Tegning nr. 5A – Principper for indretning af kantzoner



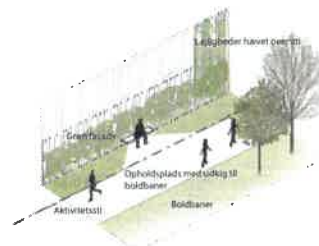
Kantzone A - Aktiv facade



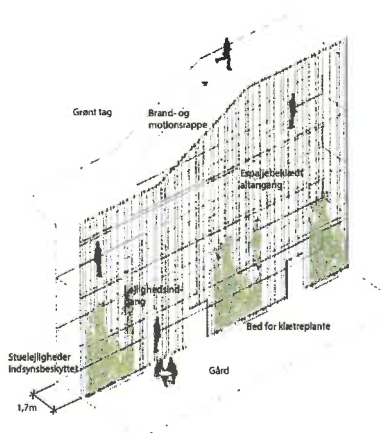
Kantzone B - Begrønnet rampe og facade



Kantzone C - Boligfacade



Kantzone D - Begrønnet facade ved boldbane



Kantzone E - Facader ved altangange og indgangspartier

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Østre Gasværk Teatergrund. Til forslaget hører miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

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

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

Borgermøde

Københavns Kommune og Østerbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 201X kl. 19-21. Mødet afholdes.

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen