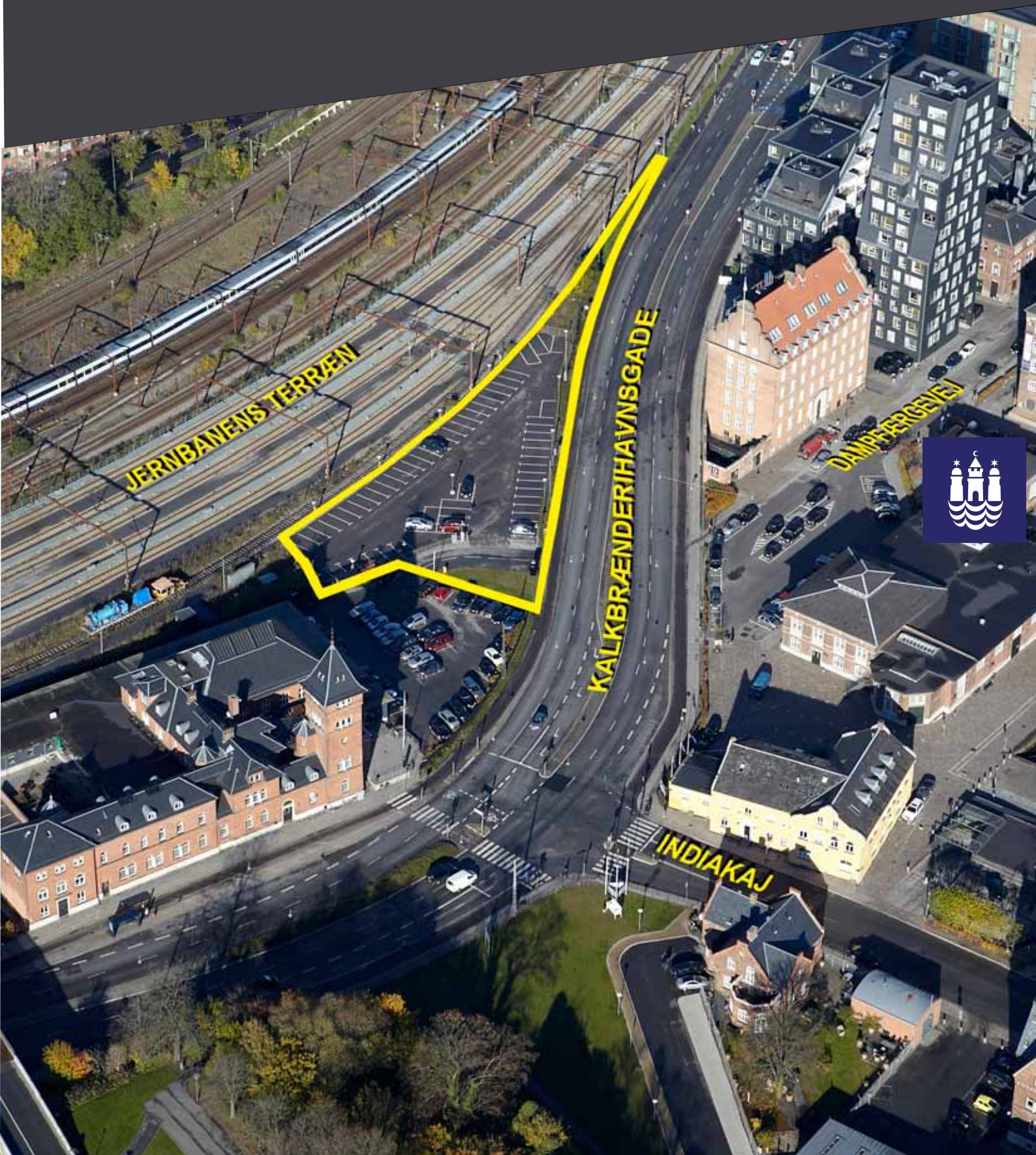
"Kalkbrænderihavnsgade"

Bilag 1

Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxx 2012 vedtaget forslag til lokalplan"Kalkbrænderihavnsgade". Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xxxxxx til den xx. xxxxxxxxx 2012.



Indhold

Redegørelse for lokalplanen 3
Lokalplanens baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 3
Afgrænsning 3
Kvarteret 3
Trafik 4
Byggeønsker 5
Principper for bygningens udformning 8
Lokalplanens indhold 10
Anvendelse 10
Bebyggelse 10
Planmæssig og byarkitektonisk vurdering 10
Miljøforhold 10
Planens påvirkning af miljøet 10
Trafikstøj 10
Forurening 10
Skyggediagrammer 11

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 13
Kommuneplan 2009 13
Kommuneplanforslag 2011 13
Bydelsplan 13
Lokalplaner i kvarteret 13
Fortidsminde 14
Varmeplanlægning 14
Miljø i byggeri og anlæg 14
Regnvand 14

Tilladelser efter anden lovgivning 15
Affald 15
Jordforurening 15
Museumsloven 15

Lokalplanen 16
§ 1. Formål 16
§ 2. Område 16
§ 3. Anvendelse 16
§ 4. Vej- og stiforhold 16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 17
§ 7. Ubebyggede arealer og parkering 18
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener 19
§ 9. Bæredygtighed og regnvand 19
§ 10. Retsvirkninger 20
Kommentarer af generel karakter 20

Lokalplantegning 21

Hvad er en lokalplan 22
Lokalplan 22
Lokalplanforslagets retsvirkninger 22
Lokalplanens endelige retsvirkninger 22

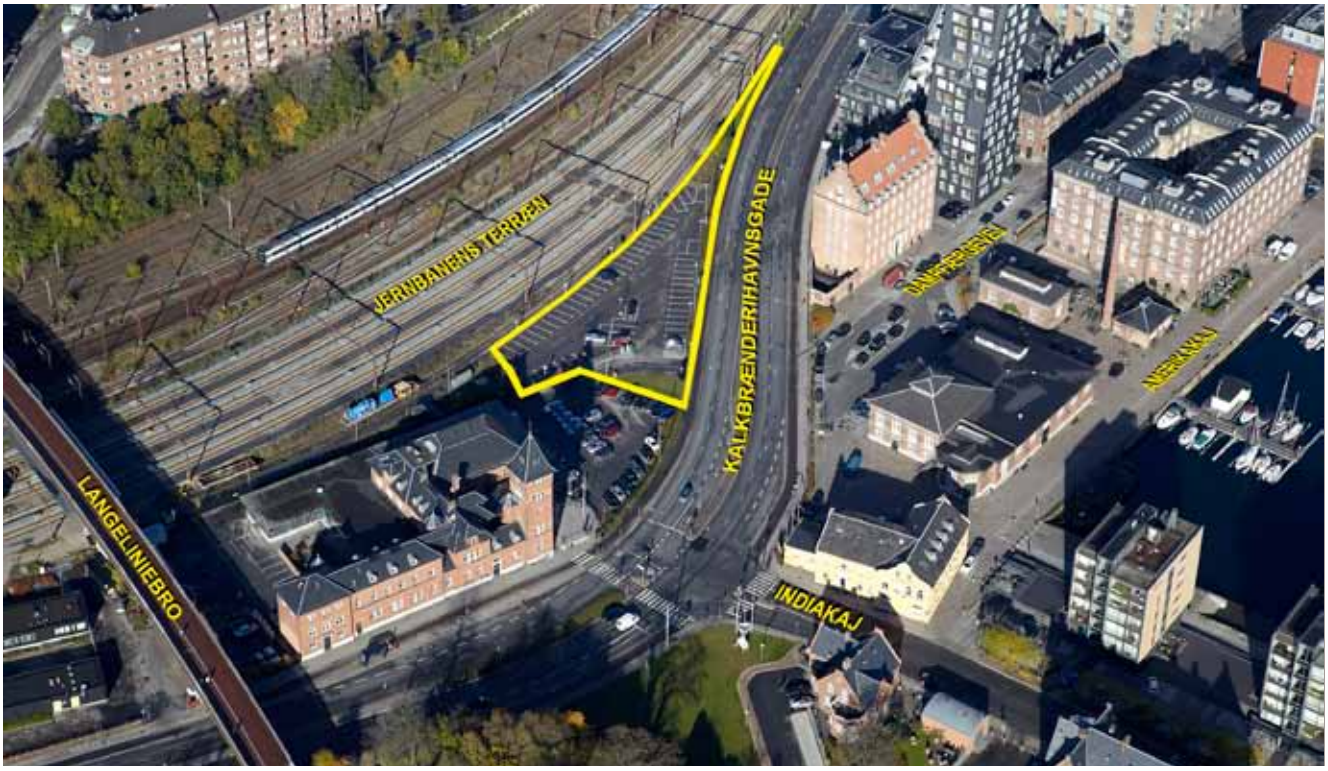
Praktiske oplysninger på bagsiden

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

Forside: Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser (JW Luftfoto)..

Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra sydøst (JW Luftfoto oktober 2010).

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen skal muliggør opførelse af et moderne pakhus/opbevaringscenter. Målet med lokalplanen er at sikre en bebyggelsesmæssig helhed med de omkringliggende bygninger. Den grønne karakter langs Kalkbrænderihavnsgade skal styrkes bl.a. ved anlæg af haveanlæg og træbeplantninger langs Kalkbrænderihavnsgade. Bygningens facader skal udføres med stor detaljeringsgrad og i facadematerialer, der er karakteristiske for kvarteret.

Tetris A/S Ejendomsudvikling har på vegne af grundejeren, Udviklingsselskabet By & Havn I/S, anmodet om at få udarbejdet en lokalplan med henblik på opførelse af et pakhus beliggende Kalkbrænderihavnsgade 3. Ejendommen er ubebygget og rummer i dag parkeringspladser på terræn.

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes et ændringsforslag i forhold til Kommuneplan 2009 som vil muliggøre indretning af serviceerhverv i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet og kvarteret

Afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter kun ejendommen matr. nr. 943 Østervold Kvarter, København, beliggende Kalkbrænderihavnsgade 3. Området afgrænses mod nordøst af Kalkbrænderihavnsgade, mod syd af parkeringsarealet ved toldkammerbygningen og mod vest af jernbanen. Ejendommen er ubebygget og rummer parkeringspladser på terræn. I ejendommen indgår et vejudlæg, der er anlagt som vejadgang fra Kalkbrænderihavnsgade til toldkammerbygningens parkeringsarealer.

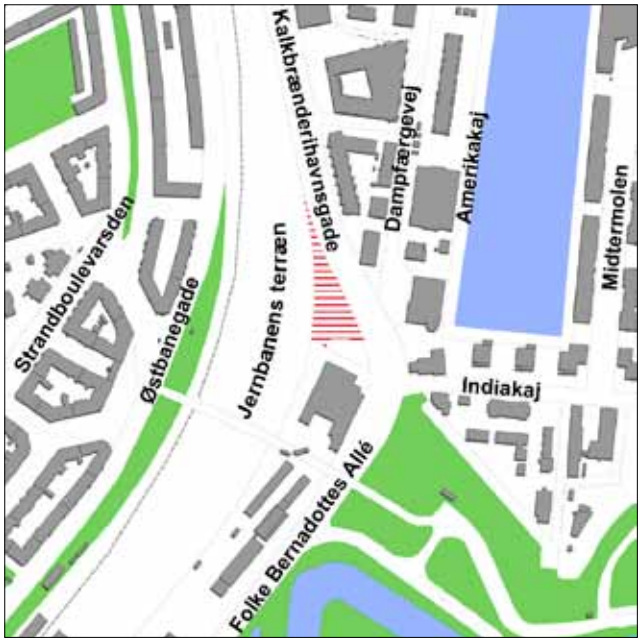
Ifølge BBR er grundarealet 2042 m², hvoraf 174 m² er udlagt som vej.

Kvarteret

Øst for lokalplanområdet ligger Søndre Frihavn med Amerikakaj, Midtermolen og Langeliniekaj. På Midtermolen, der var det første større udviklingsområde i Søndre Frihavn, blev der i midten af 1990'erne opført et stort bolig- og erhvervsbyggeri.

Lokalplanområdet set fra nord med den forholdsvis nye bebyggelse langs Kalkbbrænderihavnsgade og Dampfærgevej i baggrunden.

Efterfølgende er området omkring Amerikakaj og Dampfærgevej ligeledes blevet udbygget i en intens takt med bolig- og erhvervsbyggeri. På nær et par byggefelter er samtlige byggemuligheder udnyttet eller i gang med at blive realiseret.



Planområdet og dets omgivelser. Planområdet, der er vist med rød skravering, ligger i bydelen Indre By.

Langs med Kalkbrænderihavnsgade nord for området ligger færgeterminalen, hvorfra der sejler passagerbåde dagligt til Oslo.

Krydset Folke Bernadottes Allé, Kalkbrænderihavnsgade og Indiakaj. Lokalplanområdet skimtes i baggrunden til venstre i billedet.

Sydøst for lokalplanområdet ligger Kastellet, som indgår i Københavns fæstningsring, der er et af landets bedst

Kastellets grønne voldterræn. Man kan skimte toldkammerbygningen og den høje bebyggelse ved Dampfærgevej i baggrunden.

bevarede fæstningsværker fra omkring 1600-tallet til 1852.

Kastellet er fredet som jordfast fortidsminde samt bygningsfredet. Vandarealerne inden for Kastellet er desuden beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven, og Kastellet (incl. lystbådehavnen) er naturfredet. Den nye bygning ligger uden for natur- og fortidsmindebeskyttelseslinjer.

Vest for lokalplanområdet ligger det fuldt udbyggede Østerbro, der reelt er afskåret fra havnen og Øresund af jernbaneterrænet.

Langeliniebroen, fodgænger- og cykelbroen, der løber syd for toldkammerbygningen, forbinder områderne øst for Kalkbrænderihavnsgade med områderne vest for jernbaneterrænet.

Langeliniebroen set fra Folke Bernadottes Allé, med toldkammerbygningen i baggrunden.

Trafik

Lokalplanområdet ligger ud til den regionale vej Kalkbrænderihavnsgade og er således velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder. Området betjenes af tog og S-tog og ligger 550 m fra Østerport Station og 1.000 m fra Nordhavn Station. Endvidere er der flere busruter ad Kalkbrænderihavnsgade og Oslo Plads.

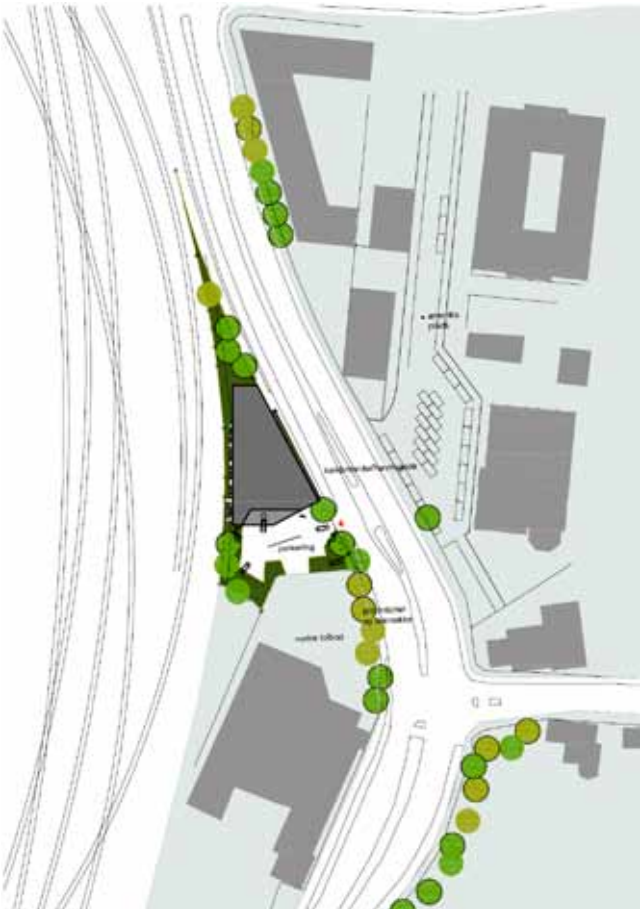
Der er anlagt cykelsti langs Kalkbrænderihavnsgade. Langeliniebroen syd for området indgår i det grønne cykelrutenet, som forløber ad Østbanegade, over baneterrænnet og videre nord for Kastellet.

I øvrigt forventes Metro Cityringen, med en planlagt station ved Østerport Station, at åbne i 2018.

Der forventes mellem 30 og 50 besøg pr. dag til opbevaringscenteret. I myldretiden forventes 4-5 besøg i timen. Det er forvaltningens erfaring at et opbevaringscenter ikke tiltrækker decideret tung trafik med lastbiler. De typiske brugere vil komme i personbil eller mindre varevogne. Da det er bynær opbevaring, forventes noget transport at ske via ladcykler.

Byggeønsker

Tegnestuen Entasis har for Tetris A/S Ejendomsudvikling udarbejdet et skitseprojet til en bygning placeret midt på den kileformede grund.



Situationsplan af skitseforslaget.

Projektet indeholder en bygning på knap 5.500 m² etageareal samt ca. 800 m² kælder. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 270. Friarealprocenten vil være knap 12. Den høje bebyggelsesprocent er begrundet i den helt konkrete anvendelse til pakhus/opbevaringscenter, der kan indrettes med lav etagehøjde og derfor mere etageareal end med normale etagehøjder inden for samme volumen. Opbevaringscenteret vil i alt rumme op til 750 udlejningsenheder.

Bygningen bliver 23 m høj, hvilket svarer til den normale bygningshøjde i Københavns brokvarterer. Den udformes med skrånende tagflade med lav hældning mod nord og mod sydøst med en skrå afskæring af bygningens øverste del der resulterer i bygningens anden skrånende flade. Gesimshøjderne er henholdsvis 17 meter og knap 9,5 meter. Mod syd er et overdækket udendørs ankomstareal skåret ind i bygnings stueetage.

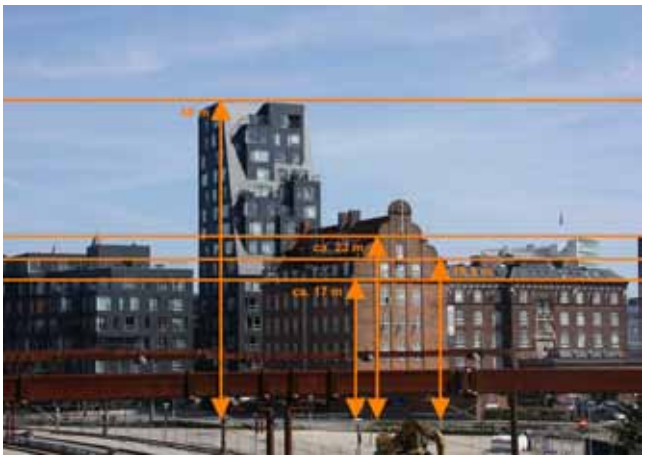
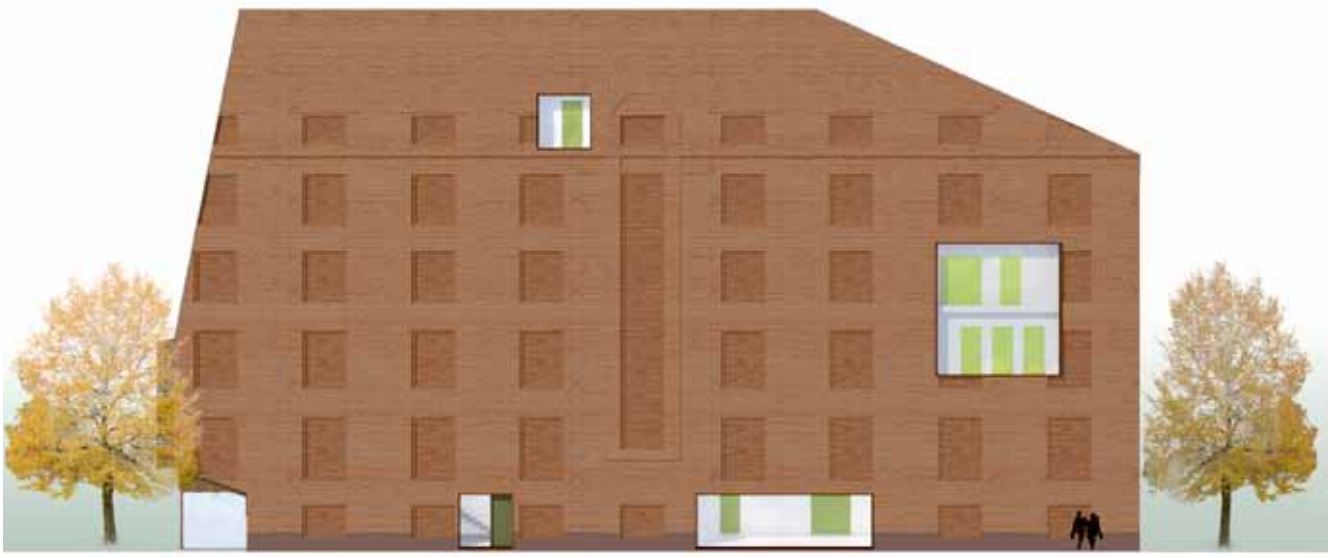


Illustration af bygningshøjder i området.



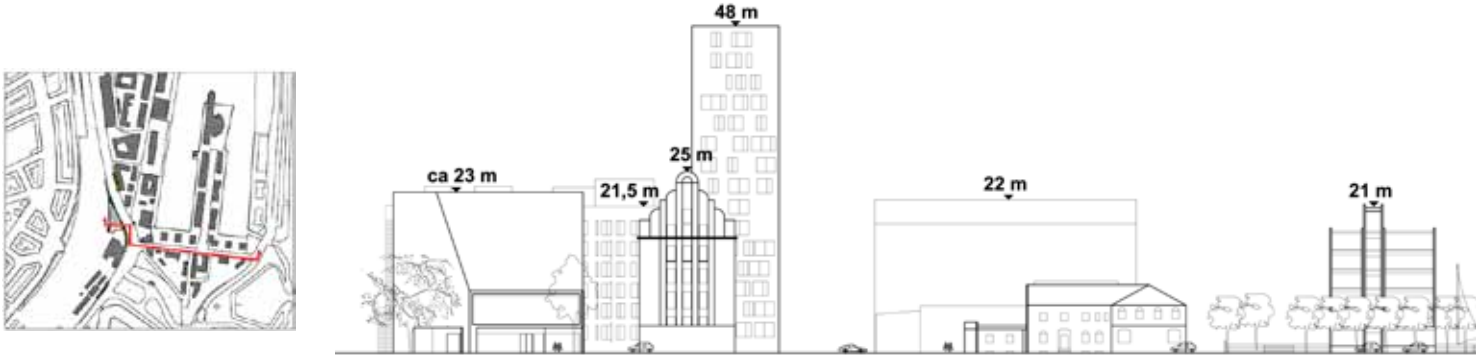
Facadetegning af den nye bygnings østvendte facade.

Opstalt set fra Jernbanens terræn med højdemål på den nye bygning og de eksisterende bygninger langs Kalkbrænderihavnsgade.

3D-illustration af projektet set langs Kalkbrænderihavns gade mod nord.

Mod nord og mod Kalkbrænderihavnsgade tænkes facaderne udført som murede facader, der er en spejling og nyfortolkning af Dampfærgevej 3´s facadegeometri. Den murede facade foreslås udført sådan at detaljer som murhuller fremstår tilmurede med murstik, kantafslutninger m.m. hvor fyldninger udføres i en anden sten eller anden nuance eller lignende. Der suppleres med murhuller til vinduer samt symbolske vinduer.

Sydfacaderne og vestfacaden ud mod baneterrænet tager i deres bearbejdning afsæt i baneterrænets mere rå og industrielle karakter og foreslås beklædt med cortenstål, som er mørkbrun/rustfarvet forpatineret stål. På vestfacaden mod baneterrænet vil et stort vindue og en udvendig flugtvejstrappe som et grafisk motiv bryde den store flade.



Opstalt set mod nord fra Kalkbrænderihavnsgade med højdemål på den nye bygning og de eksisterende bygninger.

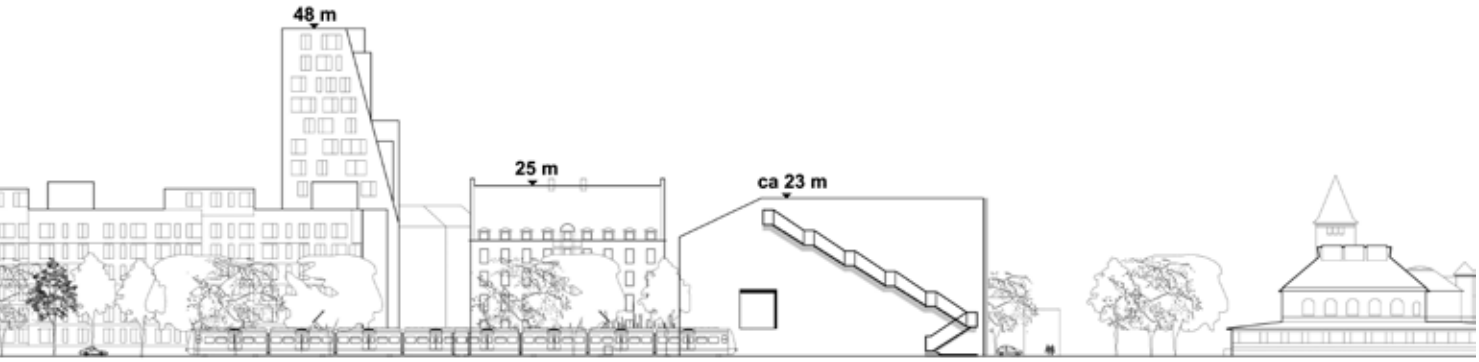


Foto set langs Jernbanens terræn mod syd med indsat 3D-illustration af projektet.

Arealet nord for bygningen foreslås indrettet som grønt haveanlæg og suppleres med træbeplantning dels langs baneterrænet dels langs Kalkbrænderihavnsgade. Flade tage og tage med lav taghældning begrønnes med f.eks. græs eller stenurter. Arealet syd for bygningen indrettes som et grønt område med beplantning til parkeringspladser på terræn samt cykelparkeringspladser til pladskrævende cykler som ladcykler. I området skal desuden anlægges vejadgang fra Kalkbrænderihavnsgade til toldkammerbygningens parkeringsarealer syd for lokalplanområdet.

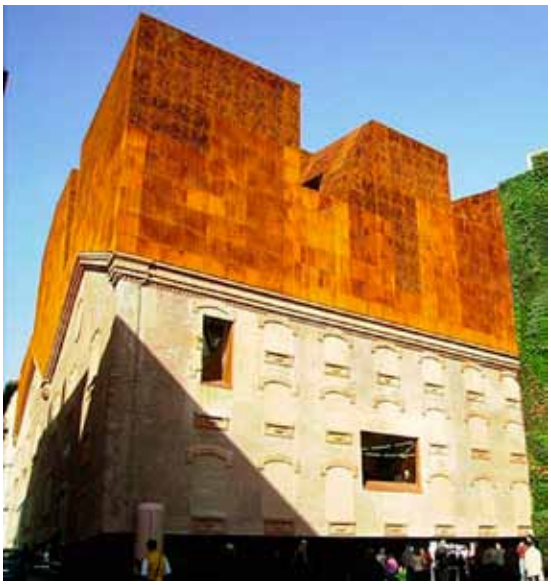
Foto set mod syd med indsat 3D-illustration af projekt.

3D-illustration af det grønne ankomstområde.

Principper for bygningens udformning

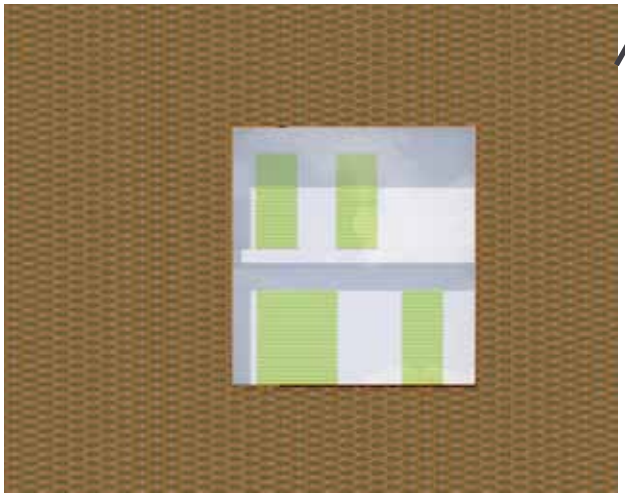
Materialitet

Nord- og østfacaden gives en urban karakter mens syd- og vest-facaden i deres bearbejdning tager afsæt i baneterrænets mere rå og industrielle karakter.



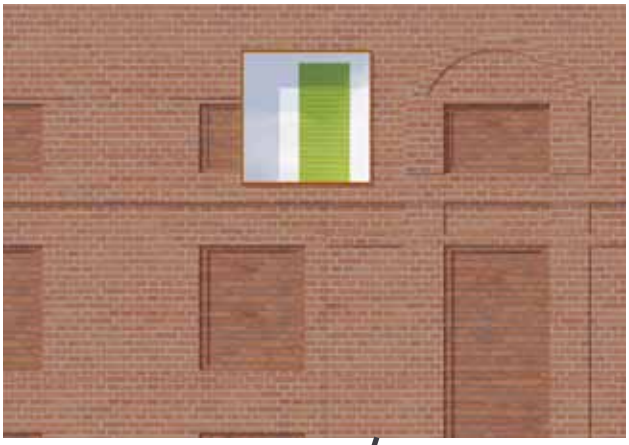
Referencefoto.
Caixa Forum i Madrid af arkitekterne Herzog og de Meuron

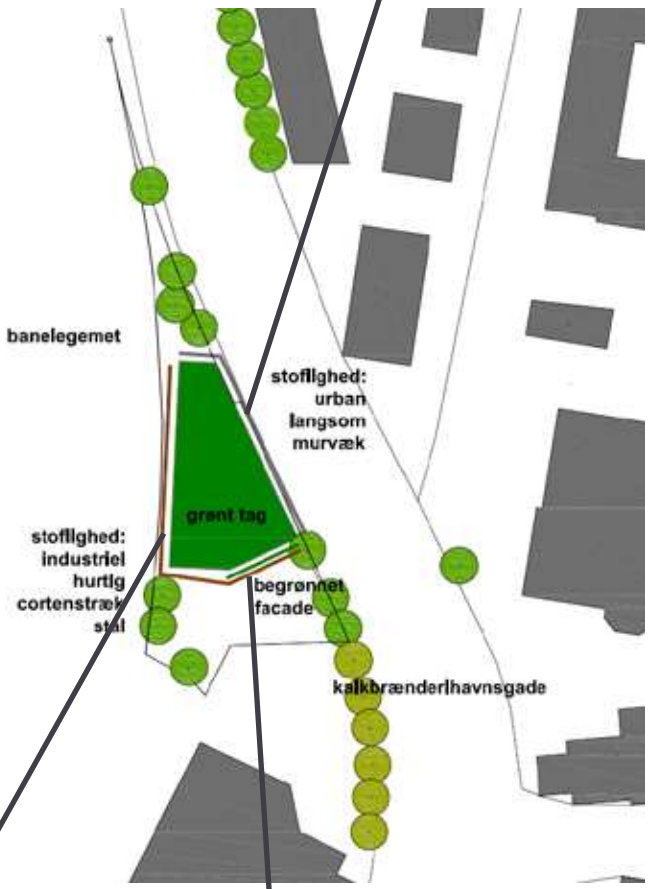
Referencefoto.
For at give facaderne struktur tænkes cor-tenstål paneler udført som strækmetal.



Facade med strækcortenstål samt symbolsk vindue.

Muret facade med murede detaljer samt symbolsk vindue.





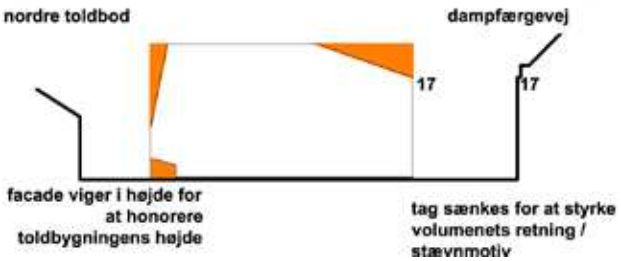
Mod sydøst begrønnes den skrånende flade med klatreplanter.

Det grønne

Haveanlæg, træbeplantninger og begrønnet sydøstfacade samt tag styrker en grøn karakter omkring Kalkbrænderihavnsgade.

Tilpasning

Bygningen er udformet i forhold til sigtelinjer. Skrå afskæringer samt differentierede gesimshøjder understreger tilpasning til omkringliggende bebyggelse.



Fortidsmindebeskyttelseslinje

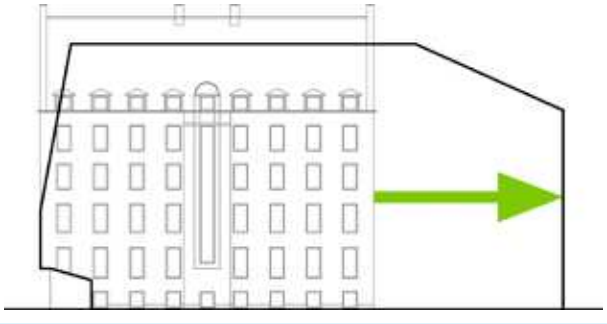
Bygningen holdes uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Kastellet.

Tilhørsforholdet til de skalamæssigt beslægtede bebyggelser ved Amerika Plads og Dampfærgevej styrkes med en placering så langt mod nord på den kileformede grund som muligt.

Portmotiv

Bygning får en højde, tyngde og materialemæssig bearbejdning så der sammen med bygningen, Dampfærgevej 3, dannes en salgs byport/portmotiv.

Spejling og nyfortolkning af Dampfærgevej 3´s facadegeometri.



Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der må indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Bebyggelse

I lokalplanen fastlægges et byggefelt, begrænsninger af bygningshøjde, maksimal gesimshøjde og skrå tagflader. Inden for disse rammer er der mulighed for, at opføre en bygning som skal fremstå med en overordnet arkitektonisk idé og en selvstændig identitet samtidig med at der dannes en bebyggelsesmæssig helhed i samspil med eksisterende omkringliggende bebyggelse ved Amerika Plads.

Der er desuden bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, der sikrer at bygningen opføres i et nutidigt formsprog med en høj arkitektonisk kvalitet og en god proportionering. Materialer til bebyggelsens facader skal være gedigne og der lægges vægt på en god patineringsevne.

I lokalplanen er der fastlagt bestemmelser om indretning af et haveanlæg nord for den nye bygning og der fastlægges træbeplantninger langs Kalkbrænderihavnsgade og baneterrænet. Flade tage og tage med lav taghældning skal begrønnes.

I lokalplanen fastsættes desuden bestemmelser om indretning af de ubebyggede arealer og adgangsforhold.

Planmæssig og byarkitektonisk vurdering

Projektet har en enkel arkitektonisk hovedidé i form af én bygning, der placeres så langt mod nord på den kileformede grund som muligt for, at styrke tilhørsforholdet til de skalamæssigt beslægtede bebyggelser ved Amerika Plads og Dampfærgevej. Det betyder, at bygningen holdes uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Kastellet. Den 23 m høje bygning får en højde, tyngde og materialemæssig bearbejdning så der sammen med bygningen, Dampfærgevej 3, på modsat side af Kalkbrænderihavnsgade dannes en salgs byport/portmotiv ved ankomsten til bydelen ved Amerika Plads og Nordhavnen. Skrå afskæringer af bygningens øverste dele samt udskæring af det overdækkede ankomstareal understreger tilpasningen til omkringliggende bebyggelse i området.

Indretning af et grønt haveanlæg nord for bygningen og en grøn parkeringsplads i den sydlige del af området der suppleres af træbeplantninger vil definere gaderummet og styrke en grøn karakter omkring Kalkbrænderihavnsgade. Begrønningen af tagflader vil have regnvandsforsinkende effekt.

Bygningen vurderes at være tilpasset stedet, at have en materialemæssig kvalitet og at danne en byarkitektonisk god ballance i forhold til bygningerne ved Amerika Plads og projektet vurderes samlet set at være et tilskud til bybilledet.

Miljøforhold

Planens påvirkning af miljøet

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1335 af 6. december 2006).

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Lokalplanen medfører ikke, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre et byggeri på knap 5.500 m^2 etageareal. Bebyggelsen udføres som et punkthus og føjer sig til kvarterets eksisterende bolig- og erhvervsbyggerier. Byggeriet indebærer ikke infrastrukturelle forandringer idet trafikken til bebyggelsen vil være af et mindre omfang, der kan håndteres på de eksisterende veje.

Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Kalkbrænderihavnsgade der er regional vej mod øst og baneterrænet mod vest. Trafikstøjniveauet langs Kalkbrænderihavnsgade ligger på 70 – 75 dB i 1,5 og 4 meters højde mens støjniveauet fra jernbanen ligger på 55 – 60 dB i den sydlige del af området og 60 – 65 dB i den nordlige del af området i 1,5 og 4 meters højde.

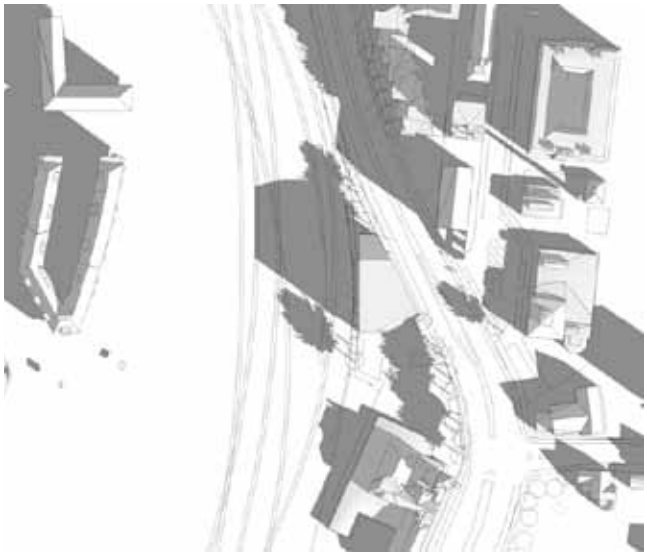
Støjfølsomme anvendelser vil ikke i dag kunne indrettes indenfor lokalplanområdet, idet det aktuelle trafikstøjniveau fra Kalkbrænderihavnsgade og støjniveauet fra jernbanen indenfor dele af lokalplanområdet i dag overstiger grænseværdier for tilladte støjniveauer.

Forurening

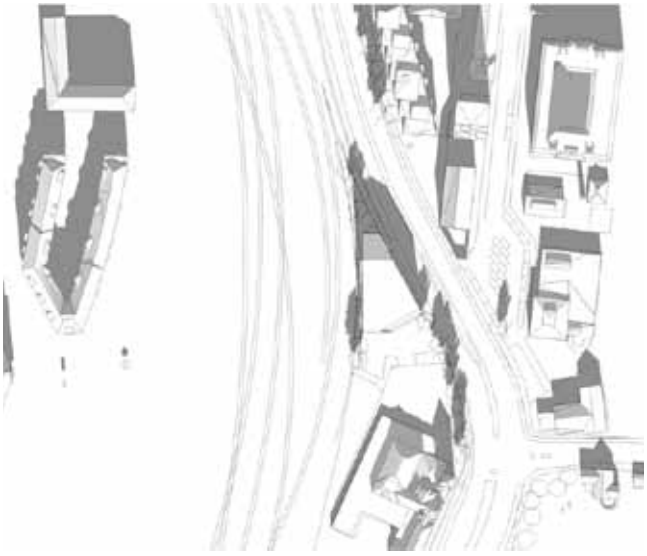
Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø vurderer, at der ikke er virksomheder i området, der vil medføre væsentlige miljømæssige gener for de kommende brugere af lokalplanområdet.

Skyggediagrammer

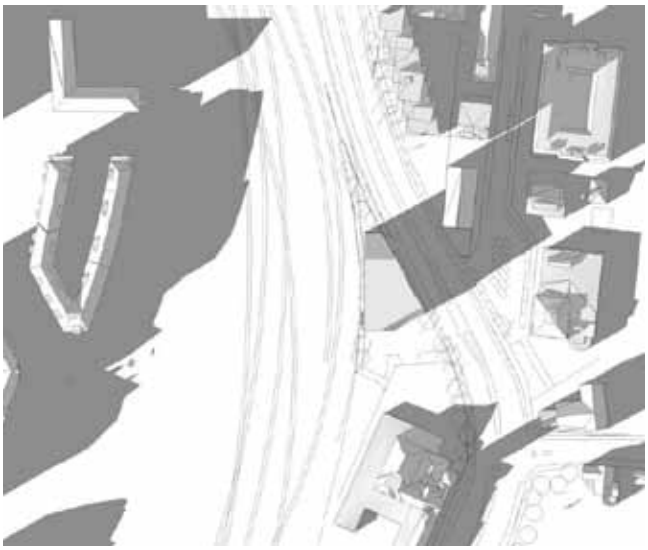
Skyggediagrammer viser, at den omkringliggende bebyggelse kun i begrænset omfang vil blive berørt af skygge fra den foreslåede bygning. De berørte nabobygninger, jf. skyggediagrammer fra hhv. marts kl. 16:00 og juni kl. 19:00, rummer erhverv.



Marts kl. 9:00



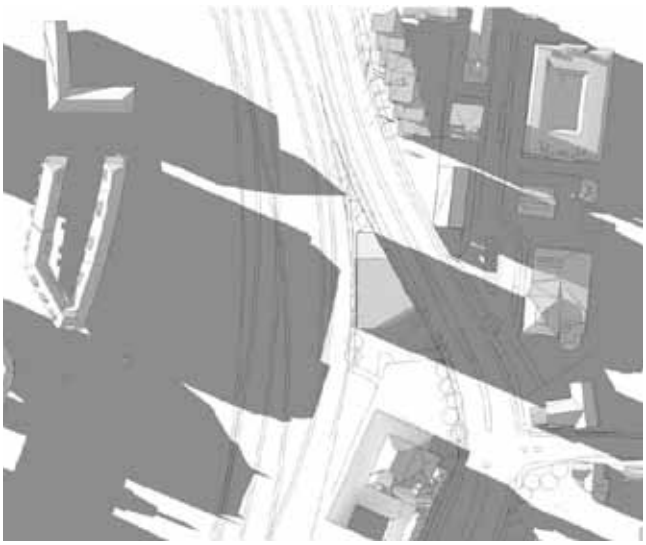
Marts kl. 12:00



Marts kl. 16:00

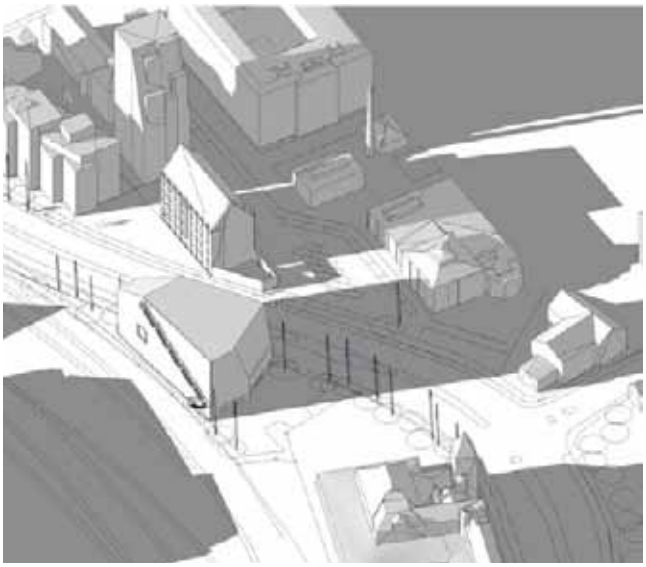
Skyggeperspektiv marts kl. 16:00

Juni kl. 9:00

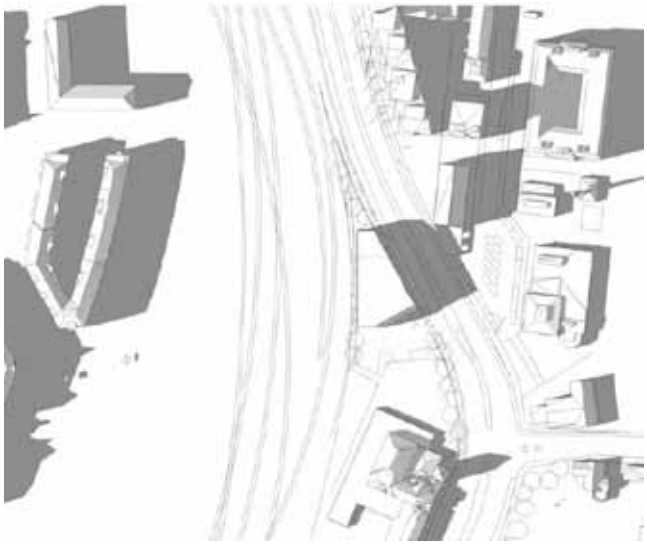


Juni kl. 19:00

Juni kl. 12:00



Skyggeperspektiv juni kl. 19:00

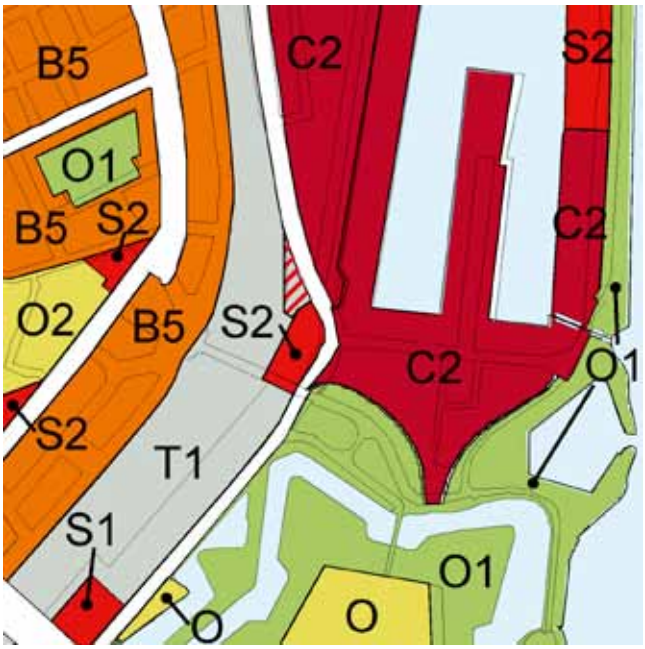


Juni kl. 16:00

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2009

Det aktuelle projektforslag er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2009, som fastsætter området til tekniske anlæg (T1-område). Området anvendes til oplagspladser samt kollektive trafikanlæg, såsom sporanlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargøringsanlæg med dertil hørende administration og lignende. Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 5 (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og lignende). Der kan dog være eksisterende virksomheder, som kræver større afstandskrav.



Kommuneplanrammer 2009.

Kommuneplanforslag 2011

Projektets gennemførelse nødvendiggør en ændring af rammebestemmelserne fra T1-området til et S2*-område. Den maksimale bygningshøjde vil blive 24 m, og friarealprocenten for boliger bliver 40 og 10 for erhverv.

Der er i forslaget til Kommuneplan 2011 indarbejdet denne rammeændring for området. Området er i forslaget fastlagt til serviceerhverv (S2-ramme) med en stjernebemærkning om en maksimal bebyggelsesprocent på 230 og at der ved etablering af pakhus/opbevaringscenter skal etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 400 m² etageareal. Den maksimale bygningshøjde er 24 meter, og friarealprocenten for boliger er 40 og 10 for erhverv.

Området vil kunne anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker vil blive tilladt i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelse til serviceerhverv.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Det aktuelle projektforslag forudsætter en bebyggelsesprocent på 270, og at der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal. Realiseringen forudsætter, at der indarbejdes en ændring i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2011.

Endelig vedtagelse af lokalplanen afhænger af den endelige vedtagelse af lokalplantillæg.

Bydelsplan

Indre By Lokaludvalg og Christianshavn Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet.

Bydelsplanen for Indre By - Christianshavn forventes endelig godkendt af Borgerrepræsentationen i december 2011. Bydelsplanen bliver sammen med de øvrige bydelsplaner vedlagt som bilag til Kommuneplan 2011.

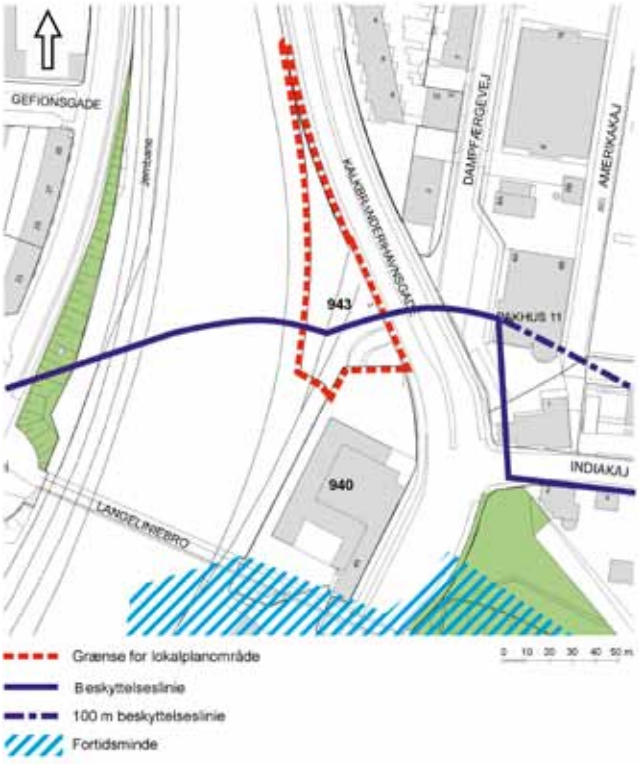
Lokalplaner i kvarteret

Lokalplaner i området.

Lokalplan nr. 197 "Søndre Frihavn" med tillæg nr. 1: Lokalplanen udlægger området mod Pakhuskaj til service-

erhverv og boliger og området ved Langeliniekaj – herunder også molespidsen – til rekreative formål, der dog ikke må være til hinder for udnyttelse af kajen til skibsanløb. Lokalplan nr. 265 "Dampfærgevej" og lokalplan nr. 347 "Pakhusvej": Lokalplanerne muliggør en udvikling af områderne fra havneformål til anden bymæssig anvendelse, såsom serviceerhverv og boliger, i overensstemmelse med den udvikling, der allerede er påbegyndt i den øvrige del af Søndre Frihavn.

Fortidsminde



Kort der viser fortidsminde beskyttelseslinjernes forhold til lokalplanområdet.

En del af lokalplanområdet er omfattet af beskyttelseslinjen omkring Kastellet som jordfast fortidsminde. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 18 er de nærmeste 100 m omkring et fortidsminde beskyttet mod ændringer. Projektet for den nye lagerbebyggelse ligger udenfor denne beskyttelseslinje.

Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til lavenergibyggeri, jf. gældende bygningsreglement.

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO^2, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på: www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask.

Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrenget system (se Spildevandsplanen).

Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR metoder og løsninger.

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

Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Københavns Kommunens Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

Jordforurening

Matr.nr. 943, Østervold Kvarter, København, Kalkbrænderihavnsgade 3 er omfattet af område klassificeringen og formodes at være lettere forurenet.

En ny jordflytningsbekendtgørelse er trådt i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenet. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på Center for Miljøs hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

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.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Kalkbrænderihavnsgade, skel mod matr. nr. 940 Østervold Kvarter, København samt skel mod umatrikuleret baneterræn.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at udvikle området fra et område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter med parkeringspladser til et område med serviceerhverv,
- at sikre, at nybyggeri i samspil med eksisterende omkringliggende bebyggelse i kvarteret danner en bebyggelsesmæssig helhed af høj arkitektonisk kvalitet,
- at sikre, at de ubebyggede arealer ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art kan give funktionelle, varierede og trygge muligheder for adgang og ophold,
- at området udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, lavenergibebyggelse og forsinkelse af regnvand ved hjælp af f.eks. grønne tage samt ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommen matr. nr. 943 Østervold Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. januar 2012 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1

a) Områderne anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

b) Der må indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

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

d) Butiksarealet (bruttoarealet) i de enkelte butikker må ikke overstige 200 m².

Kommentar

Planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

Støjfølsomme anvendelser vil ikke i dag kunne indrettes indenfor lokalplanområdet idet det aktuelle trafikstøjniveau fra Kalkbrænderihavnsgade og støjniveauet fra jernbanen indenfor dele af lokalplanområdet i dag overstiger grænseværdier for tilladte støjniveauer, § 8, stk. 1-3.

§ 4. Vej- og stiforhold

Stk. 1

De eksisterende vejudlægslinjer opretholdes.

Stk. 2

Adgang til parkeringspladser skal ske fra Kalkbrænderihavnsgade. Indkørslen skal placeres som vist på lokalplantegningen ud for det eksisterende vejudlæg.

Stk. 3

Den nærmere udformning af de i stk. 1 fastlagte vejarealer, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en bymæssig og helhedspræget fremtræden af høj kvalitet, jf. § 7, stk. 2-3 og stk. 6-8.

Kommentar

Om træers vækstbetingelser henvises til § 7, stk. 3 med tilhørende kommentar.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 270.

Stk. 2

For nybyggeri gælder:

a) Nybyggeri skal opføres indenfor det på lokalplantegningen viste byggefelt.

b) Bygningshøjden må ikke overstige 23 m. På den nordlige side må gesimshøjden ikke overstige 17 m og på den sydøstlige side ikke 9,5 m.

c) For at give bygningen en skulpturel form skal bygningen udformes med skrå tagflade på minimum 2

sider som vist på lokalplantegningen. Taghældningen må ikke overstige 30 grader mod nord og ikke overstige 80 grader på øvrige sider.

d) Uanset pkt. a kan der udover nybyggeriet jf. pkt. a, etableres trapper/ramper der giver adgang til bebyggelsens etager.

Kommentar

Hensigten er, at nybyggeri skalamæssigt skal danne en byarkitektonisk god ballance i forhold til bygningerne ved Amerika Plads og danne en slags byport/portmotiv med bygningen ved Dampfærgevej 3. Med en maksimal bygningshøjde på 23 m svarende til bygningshøjderne på bebyggelser ved Amerika Plads suppleret med skrå afskæringer er bygningensøgt tilpasset bebyggelsen i området. Gesimshøjden på den nordlige side er fastlagt ud fra en vurdering af det arkitektoniske samspil med bygningen Dampfærgevej 3, som har samme gesimshøjde.

Stk. 3

Udover den i stk. 2 nævnte bygning kan der opføres nødvendige småbygninger, herunder mindre skure og halvtage til cykler og lignende med placering og omfang efter Teknik- og Miljøforvaltnings anvisning.

Stk. 4

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra bebyggelsesplan, etageantal og bygningshøjder fastsat i stk. 2.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1

Bygningernes materialer udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden. Bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Stk. 2

For ny bebyggelse gælder:

a) Bebyggelse skal fremtræde med en klar arkitektonisk idé og i et nutidigt formsprog.

b) Bebyggelse skal fremstå i høj materialemæssig kvalitet i naturmaterialer som blank mur, skifer, cortenstål og glas.

c) For større lukkede facadepartier gælder, at murede facader ud fra en klar arkitektonisk idé skal udføres med murede detaljer som f.eks. tilmurede murhuller med murstik, kantafslutninger m.m., fremskudte henholdsvis tilbagetrukne mursten, recesser eller lignende.

Kommentar

Hensigten er, at de murede facadepartier fremstår med stor stoflighed og detaljeringsgrad med facadeelementer og underopdelinger hvor proportionering tilpasses den menneskelige og bymæssige skala som findes i den eksisterende omkringliggende bebyggelse syd og øst for lokalplanområdet.

d) Udvendige trapper skal udformes skulpturelt eller med beklædming således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

e) Tage skal være flade, med taghældning jf. § 5, stk. 2, pkt. c eller gives en udformning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagbeklædning skal være uden væsentlig blændende virkning. Mod sydøst skal den skrånende flade begrønnes med kraftigt til moderat voksende klatreplanter som vildvin, rådhusvin eller lignende.

f) Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i metal.

g) Døre og vinduer skal udføres med spinkel detaljering i træ eller metal og gives en farve, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.

Stk. 3

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.
Flade tage og tage med en hældning på op til 30° skal udføres med græs, sedummos eller lignende.

Kommentar

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

Stk. 4

a) Alle facader skal forsynes med vinduer.

b) I facader der fremstår med en overvejende lukket karakter skal vinduer indgå som grafisk motiv i facadebearbejdningen med hensyn til størrelse og placering og udformes således, at der opnås god ballance med hensyn til proportionering af de den enkelte facade samt hele bygningen.

c) Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer.

d) I vinduer må kun anvendes planglas. Vinduer må kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

e) Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materia-

ler, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet. Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer. Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

f) Tekniske komponenter i forbindelse med ventilation, køling og lignende skal placeres inden for bygningsvolumenet bortset fra mindre ventilationsudtag og lignende, som skal gives en diskret placering og en enkel geometrisk udformning, der harmonerer med bebyggelsens arkitektur.

g) Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København", der fortsat gælder for så vidt angår facader, og publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign eller ses på www.kk.dk.

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1
Friarealet (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre mindst 10 % af erhvervsetagearealet og 40 % af boligetagearealet.

Stk. 2
De ubebyggede arealer skal med hensyn til udformning, beplantning, møblering, belysning m.v. disponeres således, at området fremstår med en sammenhængende karakter og så vidt muligt åbent mod omgivelserne. Indretning af de ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan.

For indretning af friarealerne gælder:

a) Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for ansatte og brugere.

b) Der skal indrettes et haveanlæg der omfatter hele grundarealet nord for den nye bebyggelse. Haveanlægget skal hovedsageligt udføres med beplantning så området får en grøn karakter. Der fastlægges en strukturerende beplantning i form af en række træer langs Kalkbrænderihavnsgade. Nye træer plantes i princippet som angivet på lokalplantegningen.

c) Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende, dog må der hegnes mod baneterrænet.

Stk. 3
Ny beplantning skal være robust og stemme overens med arealernes brug, skala, karakter og vækstvilkår. For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.
Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning, der forringer træernes vækstvilkår.

Stk. 4
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal. Ved etablering af opbevaringscenter på ejendommen skal der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal.
Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres i den sydlige del af lokalplanområdet.

Stk. 5
For butikker skal der etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal. Der skal etableres 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev/studerende og ansat på uddannelsesinstitutioner. For arbejdspladser generelt skal der etableres 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal.
Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 cykelparkeringsplads pr. 1.000 m² etageareal ved butikker og andre intensive besøgsmål, herunder også opbevaringsfunktioner.
Mindst 50 procent af cykelparkeringen skal være overdækket. Cykelparkering på terræn skal etableres på egen grund og skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.
Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Stk. 6
Der kan indarbejdes vand som rekreativt element på ubebyggede arealer.

Stk. 7
Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på, og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 8
Belysning skal etableres efter en samlet plan for hele området, således, at området får en imødekommende og tryg karakter. Belysningen skal etableres med en lyskilde, hvis farvetemperatur svarer til glødelamper. Den må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.
Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.
For at reducere CO2-udslip anbefales at der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

Stk. 9
Affaldshåndtering skal foregå efter Københavns Kommunes retningslinjer og skal indrettes enten integreret i bebyggelsen eller i en aflukket, afskærmet gård.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik.
For forureningsfølsom anvendelse som boliger og dagsinstitutioner, offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik.
Det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m²) må i sove og opholdsrum i institutioner herunder i klasselokalerne ikke overstige Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetrafik.
Det indendørs støjniveau med åbne vinduer (0,35 m²) må i kontor- og hotelbyggeri ikke overstige Lden 51 fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbanetrafik.
For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik.

Stk. 2
Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 38 dB(A).

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Stk. 3
Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007. Støjfølsomme anvendelser vil ikke i dag kunne indrettes indenfor lokalplanområdet, idet det aktuelle trafikstøjniveau fra Kalkbrænderihavnsgade og støjniveauet fra jernbanen indenfor dele af lokalplanområdet i dag overstiger grænseværdier for tilladte støjniveauer.

§ 9. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1
Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, hvorved forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Kommentar

Hele København er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning. Men da lokalplanområdet udlægges til lavenergiklasse, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten.
Byggeri i lokalplanområdet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

Stk. 2
Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.
Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne.
Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Købehavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen ejendom. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.
Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 10. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

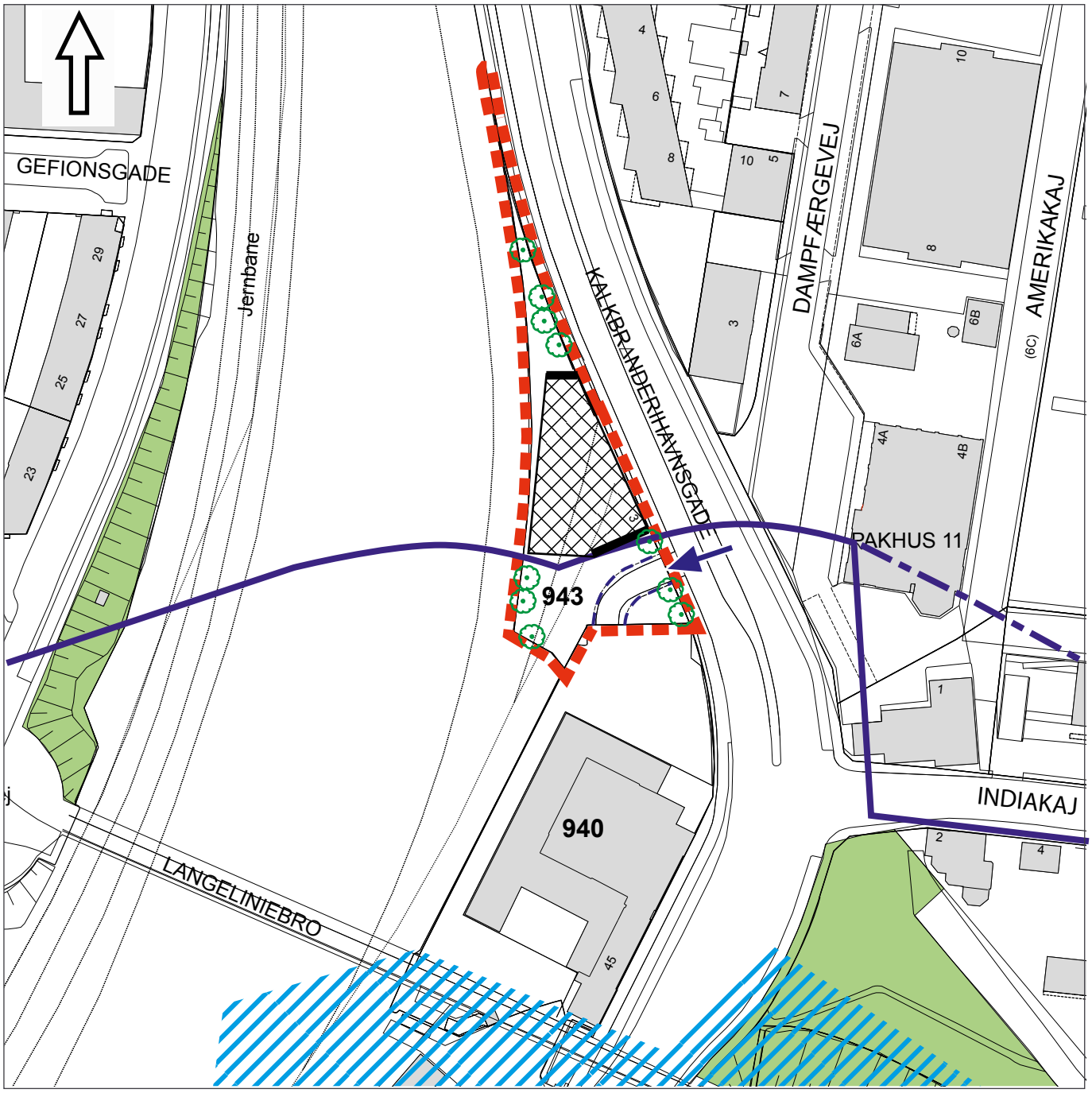
Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.

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.

Lokalplantegning.



Grænse for lokalplanområde

Vejudvidelseslinje der opretholdes

Beskyttelseslinie

100 m beskyttelseslinie

Fortidsminde

Byggefelt

Facader hvor der skal etableres gesims

Adgang til parkering

Principper for træbeplantning

0 10 20 30 40 50 m.

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, eventuel bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 Borgerrepræsentation har den xx. xxxxx 2012 besluttet at offentliggøre lokalplanforslag "Kalkbrænderihavnsgade".
Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxx til den xx. xxxxxx 2012.
Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget i xxxxx