

SAMUELSKIRKEN

Forslag til lokalplan

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 2015 vedtaget forslag til lokalplan Samuelskirken, som ligger i bydelen Nørrebro

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 20XX



Indhold

| | | | |
|---|-----------|---|-----------------|
| Redegørelse for lokalplanen | 3 | Lokalplan Samuelskirken | 13 |
| Lokalplanens baggrund og formål..... | 3 | § 1. Formål..... | 13 |
| Lokalplanområdet og kvarteret..... | 3 | § 2. Område | 13 |
| Byggeønsker | 5 | § 3. Anvendelse..... | 13 |
| Lokalplanens indhold..... | 8 | § 4. Vejforhold og byggelinjer | 13 |
| Miljøforhold | 9 | § 5. Bebyggelsens omfang og placering..... | 13 |
| Sammenhæng med anden | | § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | 14 |
| planlægning og lovgivning..... | 10 | § 7. Ubebyggede arealer og parkering | 15 |
| Forslag til Kommuneplan 2015 | 10 | § 8. Forureningsgener | 16 |
| Trafikstøj | 10 | § 9. Retsvirkninger..... | 16 |
| Lokalplaner i kvarteret..... | 11 | § 10. Ophævelse af lokalplaner og | 16 |
| Miljø i byggeri og anlæg | 11 | servitutter | 16 |
| Regnvand | 11 | Tegning nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning..... | 17 |
| Tilladelser efter anden lovgivning | 12 | Tegning nr. 2 –Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden | 18 |
| Affald | 12 | Hvad er en lokalplan | 19 |
| Jord- og grundvandsforurening | 12 | Lokalplan..... | 19 |
| Museumsloven | 12 | Lokalplanforslagets retsvirkninger | 19 |
| Rottesikring | 12 | Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 19 |
| | | Mindretalsudtalelse | 19 |
| | | Praktiske oplysninger | Bagsiden |

Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af Samuelskirken set fra nord

Lokalplanens baggrund og formål

Samuelskirken, Thorsgade 65, er en af de københavnske folkekirker, der blev nedlagt i 2013, og som nu ønskes indrettet til andre formål.

Boligselskabet VIBO ønsker at ombygge kirken til 35 alment boligselskabsboliger. Målet for ombygningen er at indrette attraktive boliger i den arkitektonisk og kulturhistorisk bevaringsværdige bygning. Ombygningen foretages, så bygningens potentialer udnyttes bedst muligt i de nye boliger. Udvendigt skal karakteren af bygningen bevares og nødvendige ændringer skal indpasses i samspil med den eksisterende bygning. Det skal være klart aflæseligt, hvad der er gammelt og hvad der er nyt.

Lokalplanområdet og kvarteret

Samuelskirken ligger på Nørrebro i karréen afgrænset af Thorsgade, Dagmarsgade, Rådmandsgade og Mimersgade. Den ligger som point de vue for enden af P. D. Løvs Allé. Kirken og dens nabobygninger danner sammen med P.D. Løvs Allé et meget fint bymiljø.

Kirken blev opført i 1924-32 med Carl Schiøtz (1878-1957) som arkitekt. Der er tale om en enkel, robust bygning, opført i røde tegl og med rødt tegltag. Den er udført med kraftige, gotiserende former med anvendelse af den ret sjældne

tudorbue, det vil sige en spids, men noget fladtrykt bue, som bl.a. blev benyttet i engelsk sengotik. Kirken er uden tårn.

Grunden har et areal på 943 m². Det bebyggede areal udgør ca. 738 m².

Med kirkeskibets gavl som midterparti indgår bygningen med to lave sidefløje som en lidt tilbagetrukket, men alligevel integreret del af den sammenhængende facaderække mod Thorsgade, hvor den markerer sig i gadebilledet og indgår som en del af områdets fortælling og identitet. To store porte i sidefløjene giver adgang til de ubebyggede arealer langs kirkeskibet, mens hovedindgangen er placeret midt i gavlen. Den oprindelige hovedindgang lå dog via den sydlige port men blev flyttet med henblik på tilgængelighed.

Placeringen, udformningen og den forholdsvis beskedne størrelse signalerer, at der var tale om kvarterets kirke – en del af dets dagligliv. Arkitektonisk har kirken tydelige referencer til middelalderkirken, men brugen af tegl og udformningen i øvrigt placerer den i moderne tid.

Kirken ligger på en dyb, smal grund, hvor de ubebyggede arealer udgøres af et lille grønt forareal og en smal stribe henholdsvis nord og syd for bygningen. Der er adgang til



Samuelskirken set fra Thorsgade - foto Arcgency, Architecture Buro

grunden gennem de store porte i sidebygningerne med hovedadgang gennem et markant dobbelt, højt portrum mod syd med en bred trappe op til våbenhus og kirkerum tre meter over terræn. Kirkerummet er nøgternt og uden udsmykning bortset fra et stort mosaikvindue bag alteret. Rummet er karakteriseret ved fem næsten ligeværdige krydshvælv og de højsiddende vinduer i kirkens lange facader. Under kirkerummet findes krypten, som blev opført først og anvendt til kirke fra 1925. Selve kirken oven over stod færdig i 1932, hvorefter krypten blev anvendt til menighedslokaler.

Interiøret er præget af det høje, lyse, kalkede rum med højsiddende vinduer i begge langsider og østgavlens cirkelvindue mod Thorsgade.

Kvarteret afgrænses mod nord af Mimersgade mod øst af Tagensvej og mod syd af Nørrebrogade. Karréen består af randbebyggelse mod Mimersgade og Thorsgade, mens der mod Dagmarsgade og Rådmandsgade er åbninger i husrækken. Bebyggelsen består både af ældre og nyere bebyggelser. Området anvendes overvejende til boligformål.



Luftfoto af Samuelskirken set fra nordøst



Eksisterende vinduesparti mod Thorsgade

Byggeønsker

Seistrup + Lundgaard C. arkitekter har udarbejdet projekt for Boligselskabet Vibo for ombygning og indretning af 35 ungdomsboliger med tilhørende fælles faciliteter i Samuelskirken.

Hovedidéen er at placere 'en æske' med indskudte etagedæk i kirkens høje rum, som om det var en løsrevet konstruktion fri af kirkens eget massiv. På den måde omslutes boligerne af kirkens oprindelige, høje rum under krydshvælvene.

Det centrale hovedrum

Kirkens oprindelige hovedadgang fastholdes via den brede adgangstrappe i det dobbelthøje, storladne portrum i den sydligste sidebygning. Gennem våbenhuset gives adgang til et vertikalt rum, der strækker sig fra kirkegulvet helt

op under hvælvet, hvor den primære lodrette bevægelse op igennem bygningen forløber ad en rummelig hovedtrappe med balkoner på hvert niveau til fordeling på de nye indskudte etager.

Æsken i æsken

I det centrale hovedrum synliggøres den nye 'bygning i bygningen' med tilbagetrækninger i plan og snit ud mod facader og op imod hvælv og tydeliggør derved forskellen mellem kirken som det originale massiv og klimaskærm og tilføjes af ny indvendig bygning og ny funktion.

Den nyopbyggede konstruktion, som afgrænser det vertikale rum i det fjerde hvælv på to sider i overgangen til boliger og fællesrum, er således også et vigtigt arkitektonisk element. De 35 boliger placeres med 8-10 boliger på hvert



Gårdrum syd for kirken set fra Thorsgade

*Modelfoto af den ombyggede kirke set fra sydvest
Seistrup + Lundgaard C Arkitekter*



Gårdrum nord for kirken set fra Thorsgade



*Modelfoto af den ombyggede kirke set fra nordvest - bemærk ny adgangstrappe -
Seistrup + Lundgaard C Arkitekter*

Fakta

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Grundareal | 943 m ² |
| Bebygget areal | 738 m ² |
| Bruttoetageareal | ca. 1.740 m ² |
| Antal boliger | højest 35 |
| Bebyggelsesprocent | 185 |
| Friarealprocent | ca. 25 |

niveau, i en hovedstruktur med en central fordelingsgang fra det centrale hovedrum hen imod kirkens bagende (apsis) eller på den anden side af balkonerne med placering ud imod Thorsgade.

Krypten

Kryptens niveau rummer 8 boliger, heraf 2 boliger for selvhjulpne kørestolsbrugere og 1 bolig eksternt fra kirkebygningen for enden af det sydlige gårdrum. Alle boliger her har adgang til det fri. Der etableres fælles køkken og fælles areal centralt på etagen lige ved hovedtrappen. Der indrettes plads til pulterrum i kryptens oprindelige niveau, ligesom der indrettes pulterrum i to små etager i let konstruktion i den lave bagbygning for enden af kirken med varmecentral i forlængelse heraf.

Kirkegulvet

Kirkosalens gulvniveau rummer 9 boliger - 7 boliger i kirken og 1 bolig i det, der tidligere var dåbsværelse.

I sidebygningen mod nord placeres en bolig på et indskudt dæk i portrummet ved mellemrepen og den bitrappe, der går fra port til pulpurniveau.

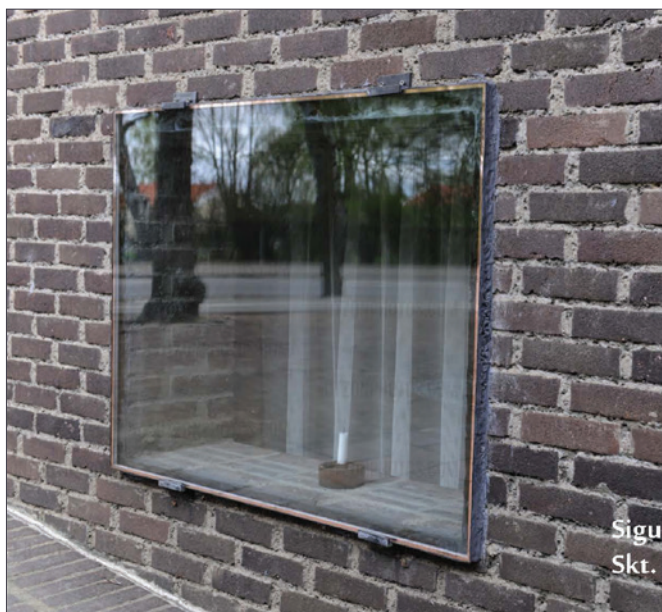


Illustration af Sigurd Lewerentz forenkede vindue
Foto Seistrup + Lundgaard C Arkitekter

Pulpituret

Det tidligere pulpurniveau har ligget fire meter over kirkosalen. Sidebygningernes gulvniveau ligger ca. 50-65 cm lavere. Det nye indskudte dæk placeres svarende til gulvniveauet i den nordlige sidebygning, hvor der etableres en bitrappe med udgang til porten. Der indrettes 11 boliger på dette niveau, 9 boliger i kirken og 2 boliger i sidebygningerne. Der er adgang fra fællesarealet i den sydvendte sidebygning til tagterrasse.

Hvælvet

Oppe under hvælvene er der overordentligt rummeligt og oplagt plads til etablering af hemse i boligerne.

Der indrettes 7 boliger på vestsiden af det høje rum, hvoraf en enkelt foreslås etableret i to plan ud mod det store vindue i kirkens apsis. Mod gaden etableres fælles opholdsrum, køkken og handicaptoilet.

Facader og facadeelementer

Det er hensigten at bevare kirkens karakter med det massive blanke murværk, som fremstår med relativt få murhuller, hvor vinduerne er trukket tilbage i murværket. Nye vinduer og facadeelementer placeres med respekt for bygningens takt og geometri, men også sådan, at krav til lysindfald til og udkig fra boligerne opfyldes. Sidebygninger og trappetårn gør det flere steder vanskeligt og nogle steder endda helt umuligt at hente dagslys ind. Det udfordrer især arealer i de nederste etager og ud imod gaden, hvor facaden, bortset fra et stort cirkulært vindue øverst i gavlen, er næsten helt lukket.

Der skal placeres en del vinduer i samtlige facader for at opnå vel belyste boliger og fællesrum. Vinduer i krypten bevares så vidt muligt med eksisterende partier. Der etableres nye døre og udgange fra alle boliger her, men med anvendelse af eksisterende murhuller.



Modelfoto, der viser indretning af den eksisterende tagterrasse
Seistrup + Lundgaard C Arkitekter

Nye huller i facaden følger konstruktivt takten fra krypten med tre murhuller i hvert af bygningens fem hovedfag mellem kirkens stræbepiller. På øvrige etager over krypten følges denne takt mellem stræberne, og der arbejdes med gamle vindueshuller og to nye elementer, nemlig en karnap til gulv og et kvadratisk vindue. Vinduespartier i eksisterende murhuller udskiftes med nye partier, der fortsat placeres inde i falsen.

Nye vindues- og facadeelementer påhæftes uden på murværket for at tydeliggøre det nye lag på facaderne. I gavlen i apsis opdeles et nyt, stort vinduesparti i vinduesfalsen med en tydelig opdeling for etager og boliger. Nye vinduer neden under følger denne geometri, men hæftes uden på - se illustration på side 6. I gavlen mod gaden videreføres dette princip, men vinduesformaterne adskiller sig her fra ovenstående og følger i stedet formaterne i denne facade, også her er de nye partier påhæftet som et nyt eksternt lag.

Alle nye facadeelementer udføres i moderne teknik og med et moderne udtryk.

De høje slanke kirkevinduer udføres med enkel vandret opdeling. Nye kvadratiske vinduer ligeså.

Karnapper inddækkes i antracitgrå zink med vinduer eller blot glaslister og evt. skoddepartier i en træsort med gylden lød.

Udearealer

De ubebyggede arealer udgøres af tre små gårdrum, hvor det største, på kirkens nordvendte side, som oftest ligger hen i skygge. Desuden er der på kirkens sydside en lille lysgård mellem to portrum og endnu en lille gård. Den eksisterende tagterrasse over våbenhus og dåbsværelse tænkes indrettet til opholdsareal, og endelig etableres en ny tagterrasse på en enétages bygning langs grundens vestlige afgrænsning.

På den nordligste side afgrænses den største af gårdene af et plankeværk mod nabo. En trappebygning på nordsiden nedrives evt. - dels for at styrke kirkeskibets plan i de nederste



Facade mod nord efter ombygning - Seistrup + Lundgaard C Arkitekter

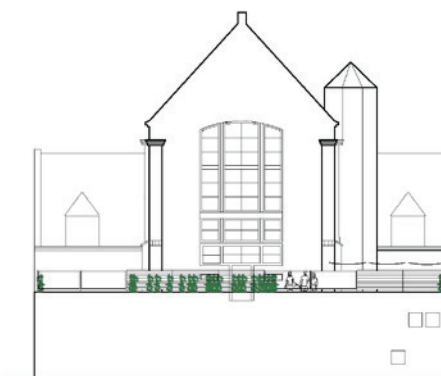


Kirkerummet mens det endnu var i brug
foto Berthelsen og Scheving

niveauer dels af hensyn til forbedrede dagslysf forhold. Der kan opføres en ny adgangstrappe. Trappen skal i kvalitet og materialer udføres som et nyt arkitektonisk element tilpasset den eksisterende bygning. Trappen placeres med afstand til facaden for at undgå indbliksgener. Trappen begrønnes.

Denne nordvendte gård indrettes, ud over en stor ekstern trappe, med cykelparkering og renovationsskure. Den forventes ikke anvendt i væsentlig grad til ophold. Der etableres espalierbeklædning og grøn bevoksning omkring trappen og placeres faste bænke med enkel og levedygtig beplantning omkring. Der etableres et lille grønt forareal, så passage sker med lidt afstand til facade og boligerne i stueetagerne.

På kirkens sydlige side minder forløbet om små intime bymiljøer fra det sydlige Europa.



Facade mod vest efter ombygning - Seistrup + Lundgaard C Arkitekter

Fra det store adgangsgivende portrum er der, via en lille lysgård og et mindre portrum, adgang til en læfyldt og solbeskinnet gård, som mere indbyder til ophold. Rumforløbet og murværkets massiver skaber en meget fin karakter, der består i sig selv. Der foreslås tilføjet let beplantning og indrettet siddemuligheder i form af bænke og evt. flytbare havemøbler i robust kvalitet. Der etableres en let og enkel adgangstrappe til den nye tagterrasse.

Tagterrasser

Der etableres en ny tagterrasse på den lave bygning bag kirkeskibet mod vest. Adgang sker via en trappe inde fra kirkegulvsniveauet eller via trapper fra de to omkringliggende gårde. Terrassen afskærmes med høje, ugenomsigtige glasskærme og/eller tæt espalier bevokset med grøn beplantning og indrettes bl.a. med højbede og bænke.

Mod syd nyindrettes den eksisterende tagterrasse over sidebygningen. Den afskærmes også med høje glasskærme og/eller tæt espalier med beplantning. Den indrettes dels med faste bænke og flytbare havemøbler i robust kvalitet. Fast inventar, bænke og plantekasser i terrænniveau foreslås udført i tunge materialer, muret eller støbt i fiberbeton eller lignende, med trælamelsæder. Beplantning skal være let at vedligeholde og variere mellem hækplanter, bunddække, klatreplanter og 'rigtige' blomster og blomsterbuske.

På tagterrasserne tænkes møblerne bygget i lettere materialer med en vis robusthed. Udekøkkener mures op og monteres med beton- eller stenplade som borde. Belysning tænkes opsat på murværk, primært som lavt siddende armaturer

Materialer og inspiration

Facade, vindues- og glaspartier

Den svenske arkitekt Sigurd Lewerentz' ultimativt forenkledte lukning af et facadehul med et urammet termoglas er inspirationen til de nye vinduer og karnapper, der udformes som nye, moderne elementer i forhold til kirkens massive murværk. Det er tanken, at karnapperne skal gå til gulv og være så rummelige, at de bidrager kvalitativt til boligen fx ved at udføre dem med siddemulighed. De indvendige glaspartier udføres som enkle, og så vidt muligt, spinkle smedepartier.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør indretning af boliger i Samuelskirken.

Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse på grunden bortset fra nødvendige skure til cykler, affaldshåndtering og lignende.



Bevaringsværdige bygninger er vist med mørk rød farve, mens bygninger med middel bevaringsværdi er vist med lys rød farve



Tagfladen med de originale, ovale tagvinduer



Facade mod øst efter ombygning
Seistrup + Lundgaard C Arkitekter



Facade mod syd efter ombygning
Seistrup + Lundgaard C Arkitekter

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at Samuelskirkens arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier opretholdes samtidig med, at der tilføjes nye elementer i form af vinduer, kviste og karnapper med henblik på at indrette attraktive boliger. Bestemmelserne skal sikre, at udvendige bygningsændringer enten udføres som kopi af eksisterende elementer fx kviste eller som enkle, moderne tilføjelser af høj kvalitet. Det skal fremgå tydeligt, hvad der er oprindeligt, og hvad der er nyt. Målet er, at der opstår et samspil mellem gammelt og nyt, som på en kvalitativ måde kan bidrage til fortællingen om bygningens transformation. Mod Thorsgade foretages så få ændringer som muligt.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, der skal sikre, at der indrettes gode udendørs opholdsarealer dels på terræn dels på tagterrasser.

Da bygningen er udpeget som bevaringsværdig, er den fritaget for gældende energikrav. I det omfang bevaringsværdien ikke forringes, vil det være muligt at energioptimere bygningen.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, der skal sikre, at der med belægning, beplantning og belysning indrettes tilstrækkelige, indbydende udendørs adgangsopholdsarealer dels på terræn dels som tagterrasser. Det skal desuden sikres, at der ikke opstår indbliksgener for naboerne fra tagterrasserne.

Miljøforhold

VVM

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. 1184 af 6. november 2014).

MPP

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

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

Lokalplanen skal muliggøre ændret anvendelse af en bygning fra kulturelle formål til boligformål og fastsætter bestemmelser, som muliggør ombygningen til boliger under hensyntagen til, at bygningens bevaringsværdi opretholdes. Den muliggjorte anvendelse vil ikke medføre væsentlige ændringer af miljøet.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Bevaringsværdige bygninger

Både Samuelskirken og den nærmeste nabobygning Thorsgade 63 er udpegede som bevaringsværdige i forslag til Kommuneplan 2015. Det samme mange bygninger i P.D. Løvs Allé. Kirken danner sammen med denne et meget fint bymiljø.



Eksempel på et nyt, rundt tagvindue i Dannerhuset- foto Lars Gundersen

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Forslag til Kommuneplan 2015

Området er i forslag til Kommuneplan 2015 omfattet af en boligramme for B4-områder.

For B4-områder fastlægges bebyggelsesprocenten til 150. Bygningshøjden fastsættes til højst 24 m. Friarealprocenten fastsættes til 40 procent for boliger og 10 procent for erhverv. For kollegie- og ungdomsboliger fastsættes friarealprocenten dog til 30.

Parkeringsdækningen for biler fastsættes til mindst en plads pr. 200 m² og højst en plads pr. 100 m². For ungdomsboliger fastsættes normen til en plads pr. 300 m².

Med ombygning af Samuelskirken overskrides bebyggelsesprocenten på 150, ligesom det ikke er muligt at indrette opholdsareal på terræn svarende til 30 procent af etagearealet.

Det er ikke muligt at etablere parkering for biler på grunden.

I forslag til kommuneplan 2015 er Samuelskirken udpeget som bevaringsværdig. Der gælder særlige bestemmelser for bevaringsværdig bebyggelse. Det kan tillades, at den maksimale bebyggelsesprocent overskrides, og at friarealkravet fraviges. Dette gælder også for en forøgelse af bebyggelsens etageareal gennem om- eller tilbygning.

Detailhandel

Området er velforsynet med detailhandel bl.a. det nærliggende bydelscenter ved Jagtvej

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod år 2025 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 energioptimeres.

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.

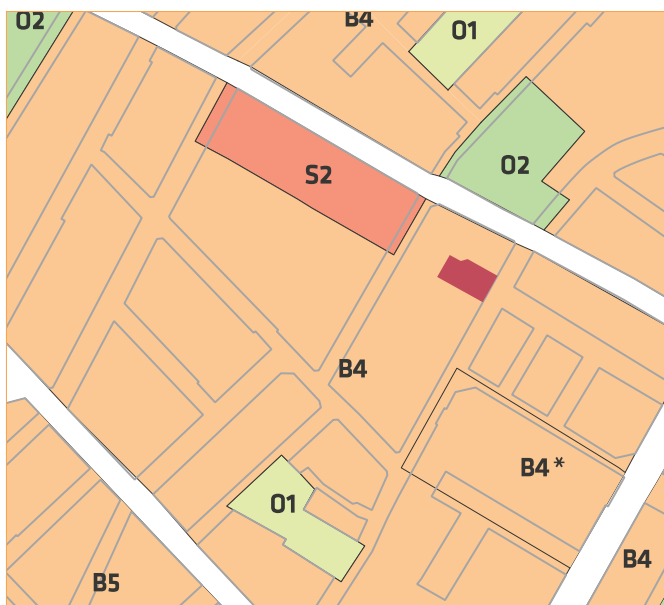
Trafikstøj

Støjniveauet ud for Thorsgade 65 er 58 – 63 dba i en højde af 1,5.

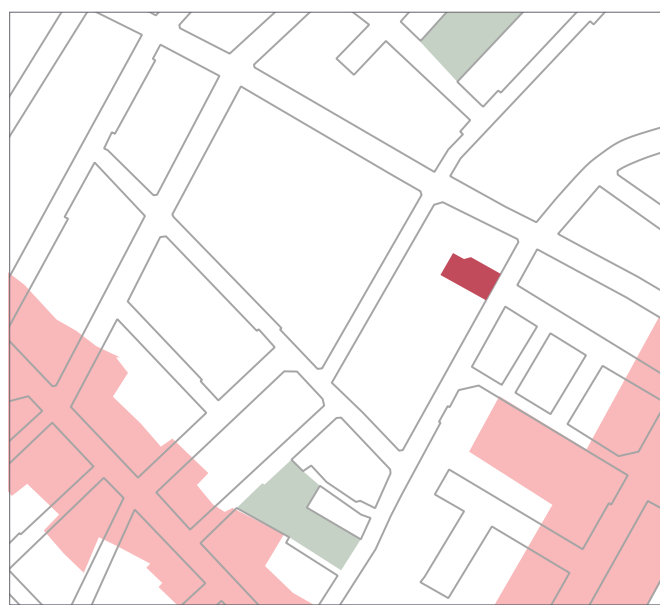
I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Bydelsplan

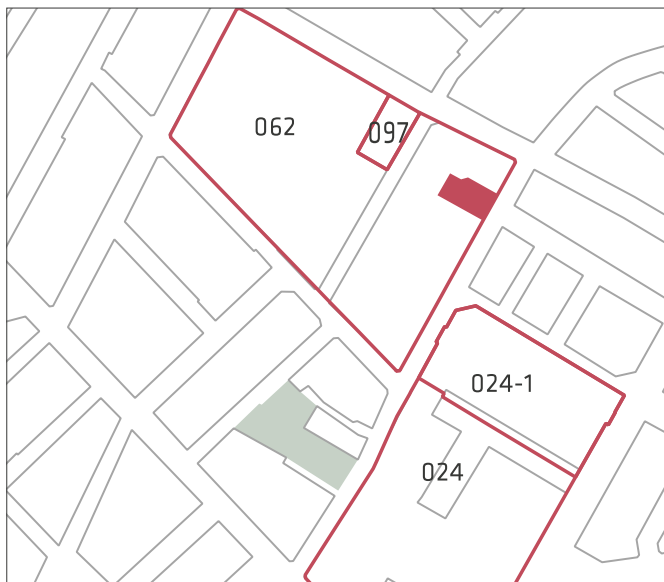
Det fremgår af Bydelsplan for Nørrebro 2013, at det bl.a. er visionen, at Nørrebro skal være en bydel, som er præget af unge i beskæftigelse eller under uddannelse, og folkeskolen på Nørrebro skal være et attraktivt og naturligt valg for bydelens mange børnefamilier. Bydelen skal bestå af mangfoldige tilbud, som forstår at inkludere alle i fællesskabet. Det lokale handelsliv og arbejdsmarked skal stå stærkt og bidrage til et levende byliv. Bydelen skal være stærkt forbundet med den omkringliggende by via metrostationerne, som skaber udgangspunktet for sammenhængende og attraktive byrum, som er tilgængelige for alle. Nørrebro skal være en bydel, hvor beboere og brugere mødes på tværs af forskelligheder i byens rum. En bydel, man har lyst til at blive boende i.



Rammer i forslag til kommuneplan 2015. Lokalplanområdet er angivet med rødt.



Kortet viser lokalcenter ved Nørrebrogade og Jagtvej. Lokalplanområdet er angivet med rødt.



Lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med rødt.

Lokalplaner i kvarteret

Nærværende lokalplan afløser lokalplan nr. 62 'Rådmandsgade' vedtaget den 7. juni 1984, for det aktuelle område.

Formålet med lokalplan nr. 62 er at tilrettelægge de fremtidige bebyggelsesforhold for området. Anvendelsen fastlægges til erhvervsformål, boligformål og offentlige formål i form af grønt område og børne- og ungdomsinstitutioner. Tillæggets område er udlagt til boligformål, dog med bestemmelse om, at ejendommen matr. nr. 5171 Udenbys Klædebo fortsat kan anvendes til kirkeformål. Med vedtagelse af dette lokalplantillæg for matr. nr. 5071 Udenbys Klædebo aflyses lokalplan nr. 62 på matriklen.

Lokalplan nr. 97 "Lille Rådmand" vedtaget den 13. juni 1986. Formålet med lokalplanen er at muliggøre forlængelse af en administrationsbygning langs Mimersgade til Rådmandsgade.

Lokalplan nr. 24 "Fix-karréen" vedtaget den 17. december 1980. Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af bolig- og administrationsbebyggelse.

Tillæg nr. 1 til lokalplan 24 "Fix-karréen" vedtaget den 17. juni 1992. Formålet med lokalplanen er at fastsætte bebyggelsesregulerende bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering samt ydre fremtræden. Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg

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

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

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

Regnvand

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

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

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

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



Samuelskirken facade mod vest med det store mosaikvindue

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald. Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation. Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald. Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaaffald.

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. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning. Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

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 så som 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 Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald 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 miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-



Eksisterende gård mod syd, som indrettes til friareal

sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer 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 [www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg](http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg) 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.

Rottesikring

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

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

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

Lokalplan Samuelskirken

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området matrikel nr. 5071 Udenbys Klædebo, Thorsgade 65.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at muliggøre indretning af boliger i den nedlagte Samuelskirken
- at sikre, at ombygningen sker under hensyntagen til at bygnings arkitektoniske og kulturhistoriske værdier opretholdes
- at sikre, at de ubebyggede arealer ved indretning, med belægning, belysning og beplantning af forskellig art kan give gode mulighed for ophold og rekreation
- at området søges udviklet efter miljørigtige principper.

§ 2. Område

Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 af 22. juli 2015 og omfatter ejendommen matr. nr. 5071 Udenbys Klædebo. Området kan ikke udstykkes.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til helårsboliger. Herudover kan der tillades 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. Boligstørrelser

- a) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m². Dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m².
- b) Kollegie- og ungdomsboliger skal have en størrelse mellem 25 og 50 m² bruttoetageareal med mindre bygningsmæssige forhold hindrer dette.
- c) Uanset bestemmelserne om boligstørrelser, kan der indrettes særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som fx bofællesskaber. Boliger i sådanne boformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre en 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar nærhed af boligerne.

Stk. 3. Fællesanlæg

I forbindelse med indretning af nye boliger skal der indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen minimum 1 procent af etagearealet, samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer). Dog gælder for særlige boformer, at fællesarealer for disse boliger ikke kan være fælles for andre boligtyper.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende. I forbindelse med særlige boformer skal der indrettes større friarealer, idet del af boligernes areal indgår i fællesarealet.

Stk. 4.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

§ 4. Vejforhold og byggelinjer

Stk. 1.

Eksisterende vejstruktur og adgangsforhold opretholdes.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk.1. Bevaringsværdig bebyggelse

Den på tegning 1 viste bebyggelse udpeges som bevaringsværdig og må ikke nedrives eller ændres i det ydre uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse jf. dog bestemmelserne i § 6.

Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 19.

Lokalplanen åbner mulighed for, at en eksisterende trappe mod nord nedrives og erstattes med en ny ekstern trappe.

Stk.2. Nybyggeri

Der må ikke opføres ny bebyggelse jf. dog stk. 3. og stk. 4. Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade, at der opføres nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes efter brand eller lignende 'force majeure' situation. Nybyggeri skal i givet fald ske under hensyntagen til områdets karakter med hensyn til udformning, materialer m.v.

Stk. 3. Ny adgangstrappe

Der må opføres en ny ekstern trappeadgang inden for det på tegning nr. 2 viste byggefelt som erstatning for en eksisterende trappe som nedrives.

Stk. 4. Udhuse og skure

Der må opføres enkelte mindre bygninger så som skure og lignende som er nødvendige for overdækning af cykler, affaldshåndtering og lignende inden for det på tegning nr. 2 viste byggefelt.

Stk. 5. Etageantal

Bygningen må ikke indrettes i mere end 5 etager.

Stk. 6. Antal boliger

Der må højst indrettes 35 boliger i bygningen

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk.1. Bevaringsværdig bebyggelse

Den på tegning 1 markerede bebyggelse er bevaringsværdig. Enhver ombygning eller ændring af bygningens ydre skal udføres under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk og detaljering.

Stk. 2. Facader

- Facader skal bevares som blank mur i røde tegl. Facader skal repareres med stentype, farve, forbandt, fugetype og farve som oprindeligt.
- Oprindelig udsmykning som friser, indfatninger, gavluformning og andre muredetaljer samt oprindelige bygningsdele så som kviste og lignende skal så vidt muligt bevares som oprindeligt, jf. dog stk. 3 punkt c), d) og e) og stk. 8. punkt b) og e).

Stk. 3. Vinduer, yderdøre og porte

- Eksisterende originale vinduer, yderdøre og porte skal så vidt muligt bevares.
- Udskiftning eller isætning af nye vinduer kræver tilladelse. Nye vinduer i facader, gavle og kviste skal udføres i træ eller som rammeløse vinduer og være udadgående. Dimensionering, farve og detaljering skal udføres som oprindelige vinduer eller i en moderne udformning som tilføjelser til bygningen i en enkel udformning med spinkle rammer - gerne med referencer til de oprindelige vinduer.
- Nye vinduer skal placeres så de samordnes med eksisterende vinduer i den enkelte facade eller på anden måde, så der opnås en harmonisk helhed.

- Udskiftning og isætning af nye yderdøre og porte kræver tilladelse. Nye yderdøre og porte skal udføres i træ med opdeling, proportioner, farver og detaljering som oprindeligt og/eller i en moderne udførelse i en enkel, spinkel udformning i træ og/eller metal.
- Mod gård kan det tillades, at der isættes nye havedøre i en moderne enkel, spinkel udformning i træ og/eller metal. Hvis der etableres flere døre på samme facade, skal de udformes ens og placeres, så der opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 4. Tage

- Tage skal i udformning og materialevalg bevares som oprindeligt. Ved omlægning eller udskiftning af tage skal der anvendes tegl af samme type og farve som oprindelige tegltage i området.
- Der må kun etableres tagterrasser på de på tegning nr. 2 viste tage.

Stk. 5. Kviste

- Der må opsættes enkelte nye kviste i de på tegning nr. 2 viste tagflader. Kvistene skal tilpasses bygningens arkitektur og facaderytme, så der opnås en god helhedsvirkning.
- Kviste mod gade skal i udformning, placering, detaljer, materialer og farver tilpasses bygningens arkitektur f.eks. som eksisterende kvist mod gård.
- Mod gård skal kviste placeres og udføres som oprindelige kviste eller udføres i en moderne, enkel udformning tilpasset nye vinduer i facaden. Evt. moderne kviste skal plaseres med afstand på mindst to tagsten til tagryg og tagkant.

Stk. 6. Tagvinduer

- Eksisterende, originale, ovale tagvinduer skal så vidt muligt bevares, som de er.
- Udskiftning eller isætning af nye tagvinduer kræver tilladelse. Der må isættes enkelte nye tagvinduer enten som erstatning for eksisterende tagvinduer eller ved ny placering i de på tegning nr. 2 viste tagflader. Tagvinduerne skal have samme størrelse som de oprindelige og placeres i takt med de underliggende facadevinduer og med ens afstand til tagkip.
- I de på tegning nr. 2 viste tagflader kan der tillades isat enkelte nye ovale eller runde tagvinduer, som er større end de oprindelige vinduer, hvis de er nødvendige for tagrummets funktion.
- Ovenlys skal nedfældes i taget og gives samme farve som taget eller en neutral, mørk farve. Inddækninger må ikke være synlige.

Kommentar

Der er indenfor de seneste år udviklet en række produkter, herunder tagvinduer, som er særligt velegnede ved ombygning og istandsættelse af bevaringsværdige bygninger.

Stk. 7. Tagrender og nedløbsrør

Nye tagrender og nedløb skal udføres i zink eller kobber.

Stk. 8. Altaner og karnapper

- Der må etableres kvistaltaner på de på tegning nr. 2 viste tagflader.
- Kvistaltaner skal udformes, så der er mindst 2 tagsten til tagkant.
- Altaner i øvrigt må kun etableres som franske altaner og må kun etableres på bygningernes gård- og bagfacader.
- Værn skal udføres i en spinkel jernkonstruktion med lodrette sceptre* eller i glas/metal. Værn skal males grafitalgrå, sorte eller en anden mørk farve, der er tilpasset ejendommens farver i øvrigt. Håndlister må udføres i træ.
- Dørpartier skal udføres i træ og/eller metal og udformes med enkle, spinkle rammer tilpasset øvrige nye vinduer og døre
- Karnapper må kun etableres på gård- og bagfacader og skal udføres i en moderne, enkel, spinkel konstruktion i træ og/eller metal
- Karnapper må maksimalt være 1,6 m brede og må maksimalt stikke 80 cm ud fra facaden.

Kommentar

*Sceptre' er de lodrette stænger i værnet.

Stk. 9. Ny adgangstrappe

- Der må opføres en ny adgangstrappe inden for det på tegning nr. 2 viste byggefelt
- Trappen skal i udformning, materialer og farver fremtræde som et moderne, arkitektonisk element tilpasset den eksisterende bygning, gerne med reference til den oprindelige trappe.
- Trappen skal placeres med afstand til facaden, så indbliksgener i boligerne undgås.
- Trappen skal begrøndes.

Stk. 10. Skure, udhuse og lignende

Skure, udhuse og lignende skal udføres med facader i træ, der males eller tjæres. Tage skal udføres som grønne tage, det vil sige begrønnede med sedumbepantning eller lignende.

Stk. 11. Facadeudstyr, herunder belysning og skiltning

- Skiltning, facadebelysning, lysinstallationer, 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.
- Skiltning må kun udføres som løse bogstaver på murværket
- Facadebelysning samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

Stk. 12. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer, som er nødvendige for bygningernes drift, skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer, som kun kan placeret oven på tag skal udformes under hensyntagen til, at bygningens bevaringsværdi opretholdes, og sådan at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 13. Antenneanlæg

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

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealer

Ubebyggede arealer og tagterrasser skal med belægning, indretning og beplantning indrettes til friarealer for beboerne.

Stk. 2. Hegn

Det eksisterende smedejernshegn i skel mod gade bevares. Hegn i øvrigt mod gade må kun etableres som levende hegn i form af hæk- og buskbeplantning, som ikke må være højere end 120 cm.

Kommentar

Bestemmelsen gælder kun smedejernshegn mod gaden. Mod adgangsurealer kan det flyttes, ændres eller fjernes.

St. 3. Parkering

Parkeringsdækningen for biler skal være mindst en plads pr. 200 m² og højst en plads pr. 100 m². For kollegium og ungdomsboliger skal parkeringsdækningen være en plads pr. 300 m². Parkering skal placeres på egen grund eller i nærområdet.

Kommentar

Der kan ikke etableres bilparkering på egen grund. Der skal derfor anvises pladser i nærområdet.

Stk. 4. Cykelparkering

- Der skal etableres cykelparkering svarende til 3 pladser pr. 100 m² boligareal, dog 4 pladser pr. 100 m² ved ungdomsboliger. Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 2 pladser pr. 1.000 m².
- Mindst 50 procent skal være overdækkede, det vil sige i konstruktion.
- Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til gårdrummets indretning.
- Cykelparkering i konstruktion skal have høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Stk. 5. Eksisterende træer

De på tegning nr. 2 viste eksisterende træer skal bevares eller erstattes med mindst to løvfældende træer med samme størrelsespotentiale.

Stk. 6. Nyplantning af træer

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 højest 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. 7. Tilgængelighed

Veje, stier, adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes i.

§ 8. Forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

- Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.
- Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).
- Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 'Støj fra veje' og nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.

§ 9. 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.

§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter





Lokalplan nr. 62 'Rådmandsgade' bekendtgjort den 19. december 1984 ophæves på matr. nr.5071 Udenbys Klædebo med vedtagelsen af denne lokalplan.

Kommentarer af generel karakter

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

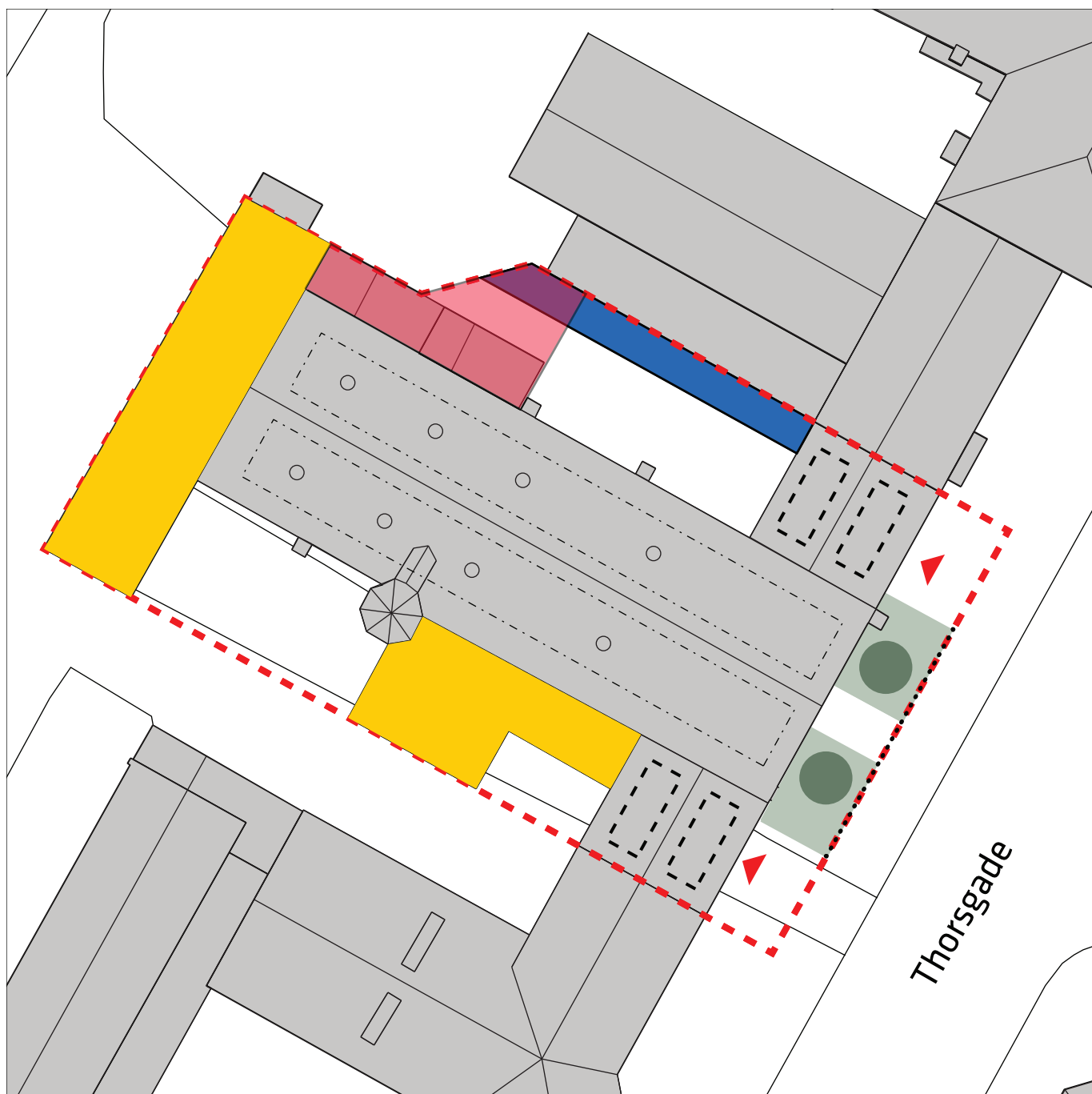
Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning




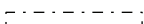








-  Lokalplanafgrænsning
-  Eksisterende matrikelskelBebyggelse
-  Bevaringsværdig bebyggelse
- 



Tegning nr. 2 - Bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden



-  Lokalplanafrænsning
-  tagterrasse
-  Mulighed for nye kviste
-  Mulighed for nye tagvinduer
-  3 meter bredt byggefelt for skure og udhuse, herunder cykelparkering
-  Byggefelt for adgangstrappe
-  Smedejernsgitter, der skal bevares
-  Grønt område
-  Eksisterende træer
-  Adgang til området



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, bygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan for Samuelskirken .

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 20xx

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

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslaget/ene 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 20xx

