

KVÆSTHUSBROEN

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 374

Teknik- og Miljøudvalg har den 13. august 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 374 Kvæsthusbroen.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den 17. august til den 12. oktober 2018



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 374 .. 3

Lokalplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Lokalplantillæggets indhold	4
Miljøforhold	4

Sammenhæng med anden

planlægning og lovgivning..... 5

Overordnet planlægning	5
Kommuneplan 2015	5
Lokalplaner i kvarteret	5
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	6
Spildevandsplan	6
Lokal håndtering af regnvand	6
Skybrudssikring	6

Tilladelser efter anden lovgivning 7

Affald	7
Jord- og grundvandsforurening	7
Rottesikring	8

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 374 Kvæsthusbroen.. 9

§ 1. Formål.....	9
§ 2. Område	9
§ 4. Anvendelse.....	9
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§ 15. Retsvirkninger	9
§ 16. Tilføjelser til lokalplan nr. 374.....	9
Kommentarer af generel karakter	9
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	10
Tegning nr. 2a - Lukkede områder.....	11

Baggrund for lokalplan nr. 374 13

Lokalplan nr. 374 Kvæsthusbroen..... 25

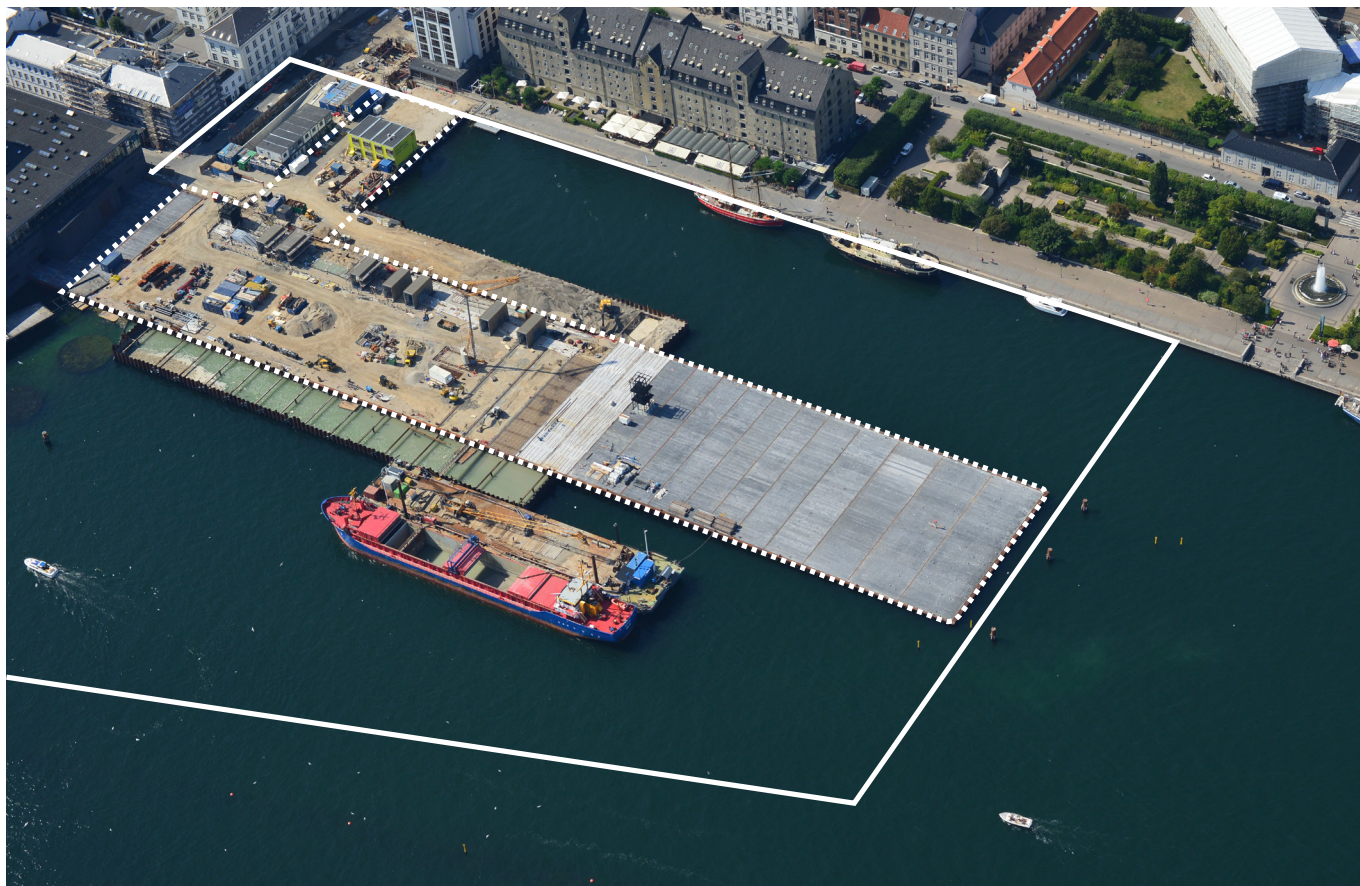
§ 1. Formål.....	25
§ 2. Område	25
Lokalplantegning	26
§ 3. Opfyldte arealer	27
§ 4. Anvendelse.....	27
§ 5. Vejforhold	28
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	28
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 8. Ubebyggede arealer	31
§ 9. Foranstaltning mod forureningsgener	34
§ 10. Retsvirkninger	34
§ 11. Ophævelse af lokalplan	34
Kommentarer af generel karakter	35

Hvad er en lokalplan 37

Lokalplan.....	37
Lokalplanforslagets retsvirkninger	37
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	37

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 374



Luftfoto af området set fra øst. Lokalplan nr. 374 er angivet med hvid linje. Området for tillæg nr. 1 er angivet med hvid, stiplede linje.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Tillægget omfatter området 'Kvæsthusmolen' også kaldet Ofelia Plads, samt arealet for enden af Kvæsthusgraven, også kaldet 'kyssetrappen'. I overensstemmelse med intentionerne i den gældende lokalplan anvendes lokalplantillæggets område i dag til en række forskellige kulturelle arrangementer. For yderligere at aktivere pladsen skal tillægget til lokalplanen muliggøre et begrænset antal lukkede arrangementer på en afgrænset del af pladsen efter ønske fra grundejer.

Pladsens store ubebyggede arealer gør det muligt at afholde private arrangementer samtidig med, at offentligheden fortsat kan benytte andre dele af pladsen, herunder kajkanterne hele vejen rundt langs molen. Lokalplantillægget imødekommer dermed både hensynet til offentlig adgang til vandet og hensynet til grundejers ønske om at aktivere pladsen yderligere gennem afholdelse af lukkede arrangementer.

Pladsens placering på molen, dens centrale beliggenhed i byen og den relativt store afstand til nærmeste naboer gør den oplagt til afholdelse af arrangementer, og der er potentiale for yderligere aktivering, men mulighederne begrænses af den gældende lokalplan. Lokalplantillægget skal også

sikre muligheden for opstilling af scener m.v. i forbindelse med arrangementer. Den gældende lokalplans bebyggelsesplan fastholdes i forhold til permanent bebyggelse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Lokalplanområdet og kvarteret

Kvæsthusmolen udgør den nordligt liggende del af Kvæsthusbroen, som skyder sig ud i Inderhavnen. Området er afgrænset af Kvæsthusgraven og Larsens Plads mod vest, Skuespilhuset i syd og Inderhavnen store åbne havnerum mod øst og nord.

Kvæsthusmolen er i dag indrettet som en sammenhængende plads på omtrent 12.000 m², hvorpå der står 7 pavillonbygninger, et mindre scenetårn, et mindre tårn til annoncering, en billetteringspavillon samt anløb til småbåde, turbåde og større skibe. Belægningen på pladsen er udført i rillet beton og den nordlige del af pladsen har en svag hældning mod nord, der gør, at pladsen løber ud i vandet. Under pladsen er der indrettet et parkeringsanlæg i tre etager. Parkeringsanlægget er desuden indrettet til at kunne modtage vand i forbindelse med skybrud.

Kvæsthustmolen blev indviet 2016 og har siden da huset mange forskellige arrangementer.

I dag ejes området af Jeudan og Kulturministeriet. De to parter har sammen dannet Foreningen Ofelia Plads, der står for områdets daglige drift og arrangementer.

Lokalplantillæggets indhold

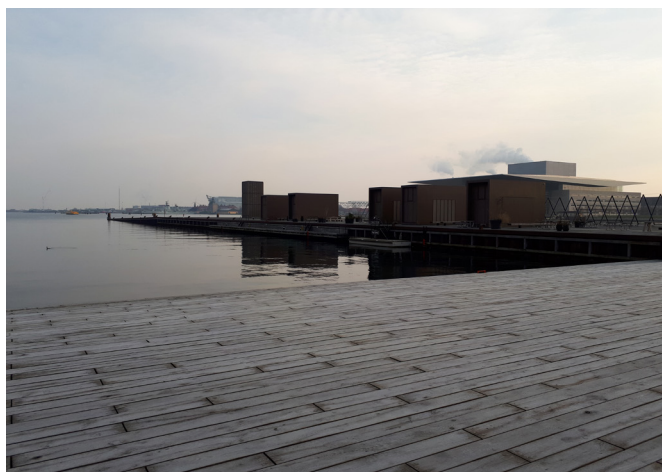
Lokalplantillægget muliggør opstilling af scener, telte, hegn, toiletter, madboder og andet nødvendigt udstyr i forbindelse med afholdelse af arrangementer på pladsen.

Anvendelse

Lokalplantillægget muliggør, at der på en afgrænset del af pladsen kan afholdes op til 30 lukkede arrangementer årligt. 15 af de lukkede arrangementer må hver optage maksimalt 2000 m² af pladsen. De øvrige 15 lukkede arrangementer må hver optage maksimalt 200 m² af pladsen.

Bebyggelsens placering og udformning

Med lokalplantillægget kan den eksisterende lokalplans bebyggelsesplan fraviges i forhold til nødvendige konstruktioner mv., dog kun i forbindelse med arrangementer. Bebyggelsesplanen er fortsat gældende i forhold til øvrig bebyggelse.



Kvæsthustmolen set fra 'Kyssetrappen'.



Eksisterende bebyggelse på kvæsthustmolen.

Byrum

Kvæsthustmolen fungerer som et byrum. Byrummets åbne struktur og karakter af havnemole med begrænset bebyggelse fastholdes, men suppleres af muligheden for nødvendige konstruktioner mv. i forbindelse med afholdelse af arrangementer.

Lokalplantillægget forventes at bidrage positivt til bylivet på pladsen. Lokalplantillægget vil understøtte den nuværende brug til rekreativt område og kulturelle arrangementer. Lokalplantillægget sikrer, at kajkanterne fortsat vil være et sammenhængende og offentligt tilgængeligt byrum – også under afholdelsen af lukkede arrangementer på en afgrænset del af pladsen. Størstedelen af året vil hele pladsen fortsat ligge hen som et offentligt tilgængeligt område.

Miljøforhold

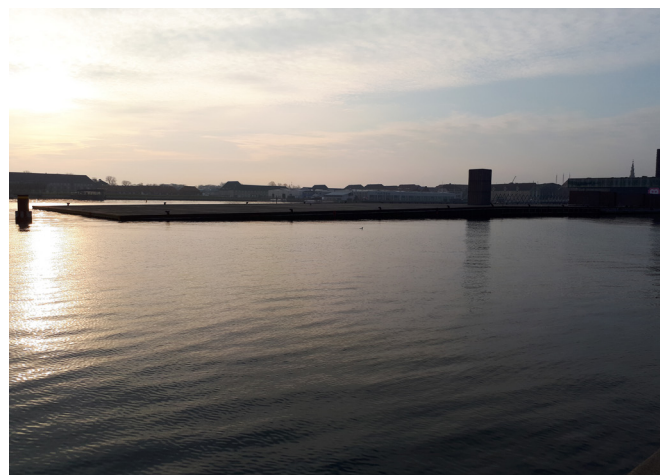
Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 448 af 10. maj 2017).

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

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanen skal muliggøre opstilling af scener mv. i forbindelse med arrangementer samt afholdelse af et begrænset antal lukkede arrangementer.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.



Kvæsthustmolen set fra vandet.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2017

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

Kommuneplan 2015

Området er i kommuneplanen udpeget til institutioner og fritidsområder (O3).

O3-områder kan anvendes til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms, kollegie- og ældreboliger samt offentlig administration.

Bydelsplan

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

Den 12. oktober 2017 blev den seneste bydelsplan for Indre By vedtaget. I den står, at det er Indre By Lokaludvalgs vision, at Indre By fortsat er et godt sted at bo, kan tiltrække et varieret erhvervsliv og opleves som attraktiv og unik for besøgende.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 25 Larsens Plads

Formålet med lokalplanen er at fastlægge et offentligt parkanlæg og promenadeforløbet mellem Sankt Annæ Plads og Langelinie.

Lokalplan nr. 331 Holmen II

Formålet med lokalplanen er at muliggøre omdannelse af tidligere militære arealer til civil brug.

Lokalplan nr. 368 Amaliegade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge større attraktive boliger i en karré i Amaliegade.

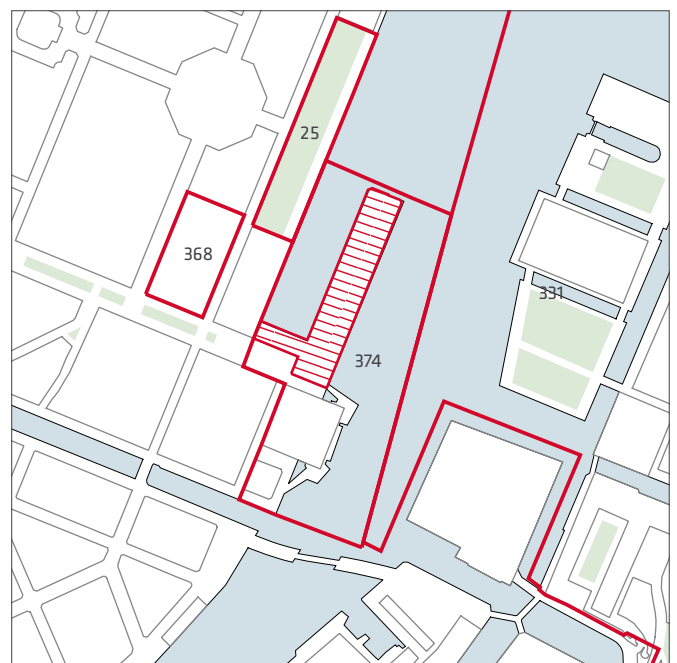
Lokalplan nr. 374 Kvæsthusbroen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af Skuespilhuset og de omkringliggende udearealer, herunder Kvæsthusmolen.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	O1	Områder til fritidsområder m.v.
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	V	Husbåde
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
S, S1-3	Områder til serviceerhverv		Det aktuelle lokalplanområde
O, O2-5	Områder til institutioner		

Gældende rammer i Kommuneplan 2015



	Gældende lokalplaner		Det aktuelle lokalplanforslag
--	----------------------	--	-------------------------------

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

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

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

Spildevandsplan

Lokalplanen medfører ikke ændringer af afløbsforhold i lokalplanområdet.

Lokal håndtering af regnvand

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

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm

vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der ved Kvæsthusgraven etableret en skybrudsledning, der er også etableret en skybrudsledning og skybrudsvej. Der er ikke registreret problemer med oversvømmelse.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

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

Jord- og grundvandsforurening

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. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

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

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljø-

forvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til-lige søges om afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udled-ningstilladelse.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kom-mune tillades som udgangspunkt ikke, hvorfor dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden

<http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg>.

Rottesikring

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

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

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

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 374 Kvæsthusbroen

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af 40a, 7000g ,410, 7000d, 314, 297 Sankt Annæ Øster Kvarter samt tilstødende vandarealer.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 374 Kvæsthusbroen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af et skuespilhus og skal blandt andet sikre, at arealer langs kajkanter anlægges som offentligt tilgængelige opholdsarealer og promenader, og udformes, så området fremstår med en enkel og klar struktur, tilpasset områdets overordnede byarkitektoniske træk.

Tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for, at der i forbindelse med arrangementer kan opstilles scener, toiletter, madboder m.v. inden for området Kvæsthusmolen, samt at en afgrænset del af molen kan anvendes til lukkede arrangementer.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 40b, 40c og 403 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, og alle parceller, der efter 21. februar 2018 udstykkes i området.

§ 4. Anvendelse

Stk. 1.

- d) Inden for det skraverede område, vist på tegning nr. 2a, kan der, uanset bestemmelsen i stk. 1 a), årligt afholdes 15 lukkede arrangementer, der maksimalt omfatter 2000 m² og maksimalt varer 3 døgn samt 15 øvrige lukkede arrangementer, der maksimalt omfatter 200 m² og maksimalt varer 3 døgn inkl. opsætning og nedtagning af nødvendigt sceneudstyr mv, jf. § 6, stk. 1 h).

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

- h) Uanset bestemmelsen i § 8, stk. 1 a) og b) kan der i forbindelse med afholdelse af arrangementer inden for området opstilles scener, nødvendigt sceneudstyr, telte, toiletter, madboder, hegn og andre nød-

vendige konstruktioner til brug for arrangementet.

Hegn, sceneudstyr m.v. må ikke placeres på en måde, som hindrer fri offentlig færdsel i en zone på mindst 5 meter langs kajkanterne.

- i) De i § 6, stk. 1 h) nævnte hegn skal fremstå som transparente og må ikke overstige 3 meter i højden

§ 15. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

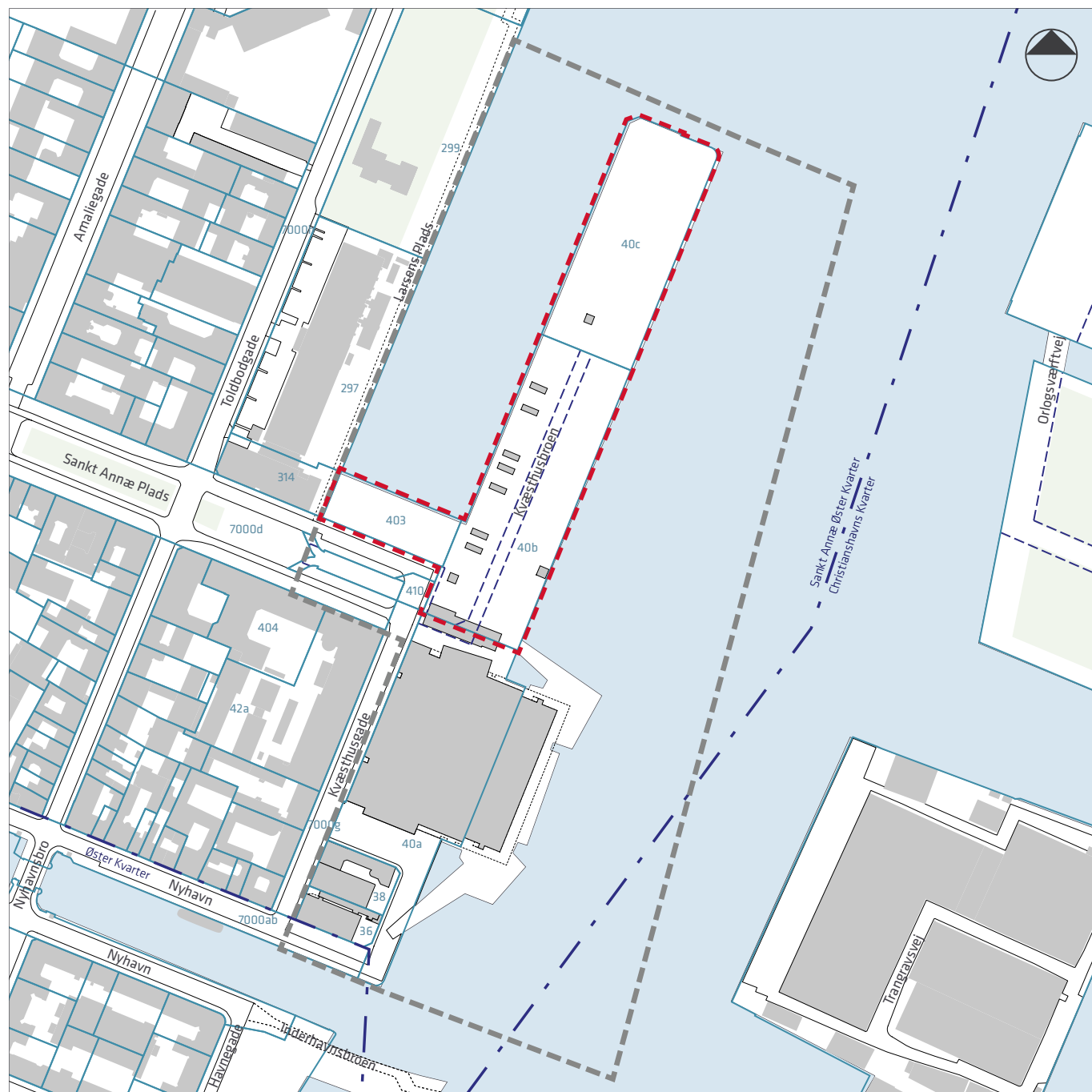
§ 16. Tilføjelser til lokalplan nr. 374

Lokalplantillægget tilføjer følgende bestemmelser til lokalplan nr. 374: § 4, stk. 1 d) med kort nr. 2a, § 6, stk. 1 h) og § 6, stk. 1 i).

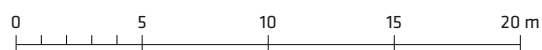
Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- Lokalplan nr. 374 Kvæsthusbroen
- - - Lokalplantillæggets afgrænsning
- Matrikelskel
- . - . Ejerlavsgrense
- - - - Vejudvidelseslinje





Luftfoto af lokalplanområdet set fra sydøst (JW Luftfoto, august 2002).

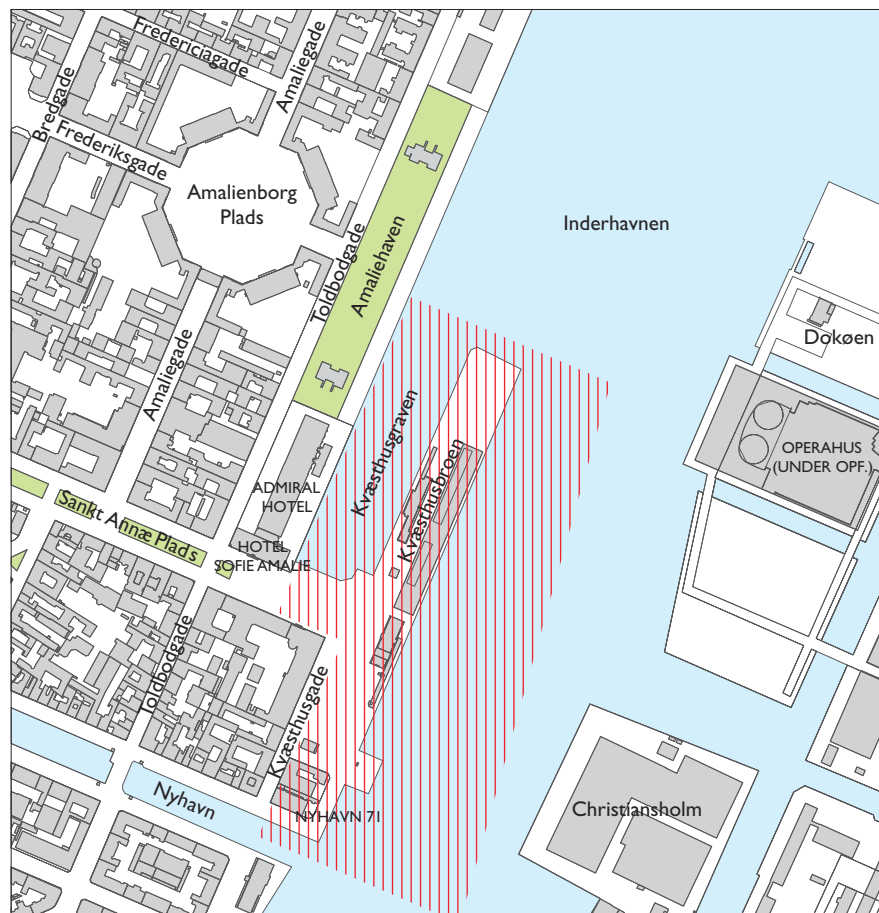
Et bredt flertal i Folketinget besluttede i 2001 at opføre et nyt skuespilhus på Kvæsthusbroen, og i juni 2001 udskrev Kulturministeriet en arkitektkonkurrence om placering og udformning af skuespilhuset.

Derved tilføres denne del af havnen to nye markante kulturbyggerier, nemlig operaen, som er under opførelse, og skuespilhuset.

I forbindelse med etablering af de to kulturbyggerier aftalte et flertal af politiske partier i Borgerrepræsentationen, at Kommunen skulle medvirke til udbud af et underjordisk parkeringsanlæg med 500 pladser ved Kvæsthusbroen for bl.a. operaen og udbud af et andet parkeringsanlæg med 200 parkeringspladser (Elværksgrunden, Borgergade 11) samt til etablering af en forbindelse for fodgængere og cyklister fra Kvæsthusbroen til Dokøen, bl.a. til betjening af operahuset. Det er efterfølgende besluttet, at kommunen vil udskrive en arkitektkonkurrence om en bro på tværs af havneløbet.

Med baggrund i bestræbelserne på at sikre en god badevandskvalitet i havnebassinet har Københavns Energi desuden fremsat ønske om at etablere et forsinkelingsbassin ved Sankt Annæ Plads/Kvæsthusbroen.

De store bygningsanlæg på Kvæsthusbroen forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan til afløsning for den nugældende, en VVM-redegørelse med tilhørende regionplantillæg samt et kommuneplantillæg.



Lokalplanområdet ligger i Indre By ud for Sankt Annæ Plads

Lokalplanområdet og kvarteret



Bebyggelsen i den sydlige del af lokalplanområdet set fra Kvæsthusgade. De to fjerneste pakhuse rummer Hotel Nyhavn 71, og den nærmeste bygning er et klassicistiske borgerhus, som i dag rummer kontorer.

Kvæsthusbroen udgør en del af Frederiksstadens havnefront og danner afslutningen af Sankt Annæ Plads mod havneløbet. Kajanlægget har i mere end et århundrede været hjemsted for DFDS' rutebåde og har siden 1970'erne været hjemsted for Oslobåden og Bornholmerbåden. På Kvæsthusbroen ligger en række 1-etages bygninger, hvoraf ingen er bevaringsværdige. Grunden fremstår i øvrigt overvejende med asfaltbelægning og anvendes i dag til parkering og opmarchbåse for den eksisterende færgedrift.

I den sydlige del af lokalplanområdet ved Nyhavnskanalens udmunding, Nyhavns Hoved, ligger Hotel Nyhavn 71 i 2 tidligere pakhuse hvoraf pakhuset Nyhavn 71 er fredet, samt en ældre erhvervsbebyggelse. Ved Nyhavns Hoved er der også etableret en anløbsplads for havnebussen.

Karreeerne mellem Sankt Annæ Plads og Nyhavn består hovedsagelig af borgerhuse på små grunde, primært anvendt til beboelse. Mod havnen afsluttes bymassivet af en samlet karré, hvor det mest markante hus er DFDS' pudsede og hvidmalede hovedsæde.

På den nordlige side af Sankt Annæ Plads ligger Frederiksstaden med fornemme palæbebyggelser i 3 til 5 etagers højde og med brede, lige gader. Her er det kontor anvendelsen der dominerer. Mod havnen afsluttes bebyggelsen af en række fritliggende pakhuse indeholdende hotel, boliger, mv. Midt på strækningen ligger Amaliehaven.

Det aktuelle område ligger på det sted, hvor Kvæsthusbroens mole og den yderste del af Sankt Annæ Plads markerer overgangen fra det brede havnerum, der mod nord åbner sig mod Sundet, til det smalle flodlignende havneløb, som mod syd skiller Christianshavn fra Middelalderbyen.

Denne del af havnerummet præges desuden af betydningsfulde akser - gader, pladser og kanaler – som knytter de tilgrænsende bykvarterer og havnen sammen. I relation til det brede havnerum er det i særlig grad Sankt Annæ Plads og



Lokalplanområdet set fra promenaden foran Amaliehaven. Den nuværende bebyggelse og landgangs anlægget fjernes.

Bebyggelsen i den sydlige del af lokalplanområdet set fra havnesiden. De to nærmeste bygninger rummer Hotel Nyhavn 71. Det røde tidligere pakhus er fredet, mens de to øvrige bygninger er bevaringsværdige.



Det bevaringsværdige hvide, pudsede palæ, som rummer DFDS' hovedsæde, set fra Sankt Annæ Plads.



Bebyggelsen på den nordlige side af Sankt Annæ Plads afsluttes mod havnerummet af Hotel Sofie Amalie.





Amalienborg og Amaliehaven set fra Kvæsthusbroen

Amalienborgaksen, som på Sjællandssiden har betydning. Sankt Annæ Plads skaber kontakt mellem havnen og området omkring Bredgade, og facaderækken langs den sydlige del af Sankt Annæ Plads medvirker sammen med skuespilhuset til at afslutte det brede havnerum. I Amalienborgaksen opleves Marmorkirken som et væsentligt point de vue på Sjællandssiden, og Amaliehavens centrale plads med springvandet skaber et afsluttende element mod havnebassinet. Operahuset forlænger og afslutter aksens på den anden side af havneløbet. Nyhavn og det liv som udfolder sig her såvel som Christianshavns Kanals udmunding er ligeledes med til at præge denne del af havnen.

Bebyggelsen på Holmen, langs østsiden af havneløbet, var tidligere præget af anvendelsen til havnefunktioner, herunder Søværnets Flådestation på Holmen, samt af papirlageret på Christiansholm. Med opførelsen af operahuset i forlængelsen af aksens fra Marmorkirken over Amalienborg til Amaliehaven, opstår en visuel sammenhæng mellem Holmen og Frederiksstaden.

Havnefunktionernes udflytning

Kulturministeriet har til etablering af det nye skuespilhus købt Kvæsthusbroen af Københavns Havn A/S. Det er aftalt, at ministeriet erhverver ejendommene matr.nr. 40 og 403 samt 2 umatrikulerede havnearealer med et samlet grundareal på 19.150 m². Det er planlagt, at ministeriet overtager grundene den 1. juli 2004, når DFDS' administration og færger er flyttet til de nordlige havneområder, og Bornholmstrafikken flyttes.

Planlægning

I Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdets sydlige del med hotel og kontorbebyggelse fastlagt til serviceerhverv med mulighed for indtil 25 % boligetageareal (S2-område). Den øvrige del er fastlagt til offentlige formål (O5*-område), hvor der kan opføres et skuespilhus med en maksimal bygningshøjde på 30 m, dog 36 m for et scenetårn, og hvor der kan ske opfyldning af et

op til 7.000 m² stort vandareal efter en regionplanmæssig behandling. For begge områder må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150.

Lokalplanområdet er i øvrigt omfattet af lokalplan nr. 26 fra 1981, der fastlægger størstedelen af området til havnefunktioner, mens en mindre del mod Nyhavn fastlægges til serviceerhverv. Opførelse af et skuespilhus forudsætter derfor udarbejdelse af en ny lokalplan til erstatning for den nugældende.

Der skal samtidig udarbejdes en VVM-redegørelse, og resultaterne heraf skal indarbejdes i et tillæg til henholdsvis Regionplan 2001 og kommuneplan 2001. Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan er afhængig af en endelig vedtagelse af regionplantillægget.

Det er planlagt sådan, at offentliggørelse og endelig vedtagelse af planerne kan ske samtidig.

Skuespilhuset

Siden konkurrencen er vinderforslaget viderebearbejdet, og der foreligger nu et dispositionsforslag, hvor alle væsentlige forhold er fastlagt.

Projektet er udformet som en kvadratisk bygning, delvis placeret ude i havneløbet. Bygningen er i højde tilpasset den eksisterende bebyggelse mod Sankt Annæ Plads og ligger i forlængelse af denne.

Bygningen orienterer sig mod havnen med store glaspartier. Det er også mod havnen, foyeren og adgangen til salene er placeret. Mod byen, hvor scenedelen og de tilknyttede hjælpefunktioner er placeret, fremstår bygningen med en mere bymæssig karakter med vinduer. Facader tænkes beklædt med kobber, natursten, pudsede felter eller lignende. Mod havnen er bygningen omkranset af en brygge på søjler i vandet. Bryggen giver mulighed for offentlig passage rundt om huset langs havnen og er samtidig hovedadgang til foyeren.



Havnerummet præges i særlig grad af de bevarede, ombyggede pakhuse

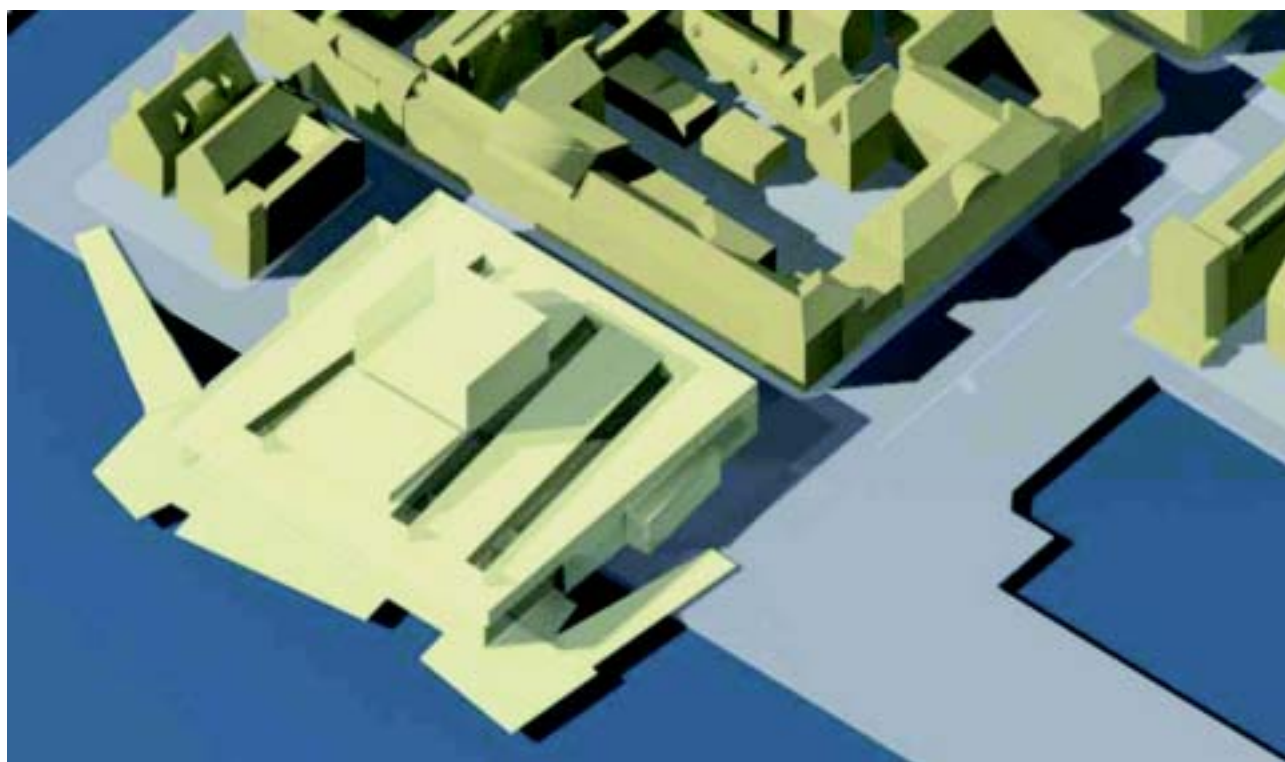
Den store kvadratiske tagetage rummer artistgarderober, administration, prøve-lokaler og personalekantine mv. Tagetagen er tænkt båret således, at den opfattes som en svævende struktur ud over vandet. Materiale-mæssigt er facaden beklædt med glas, eventuelt monteret med vandrette solcellepaneler, indvendigt forsynet med solreflekterende farvede rullegardiner. Det er tanken, at denne etage skal fremstå som et lysende glasbånd.

På taget er scenetårnet placeret tilbagetrukket, således at det ikke ses fra det nære gadeplan, men indgår som et nyt element i byens profil.

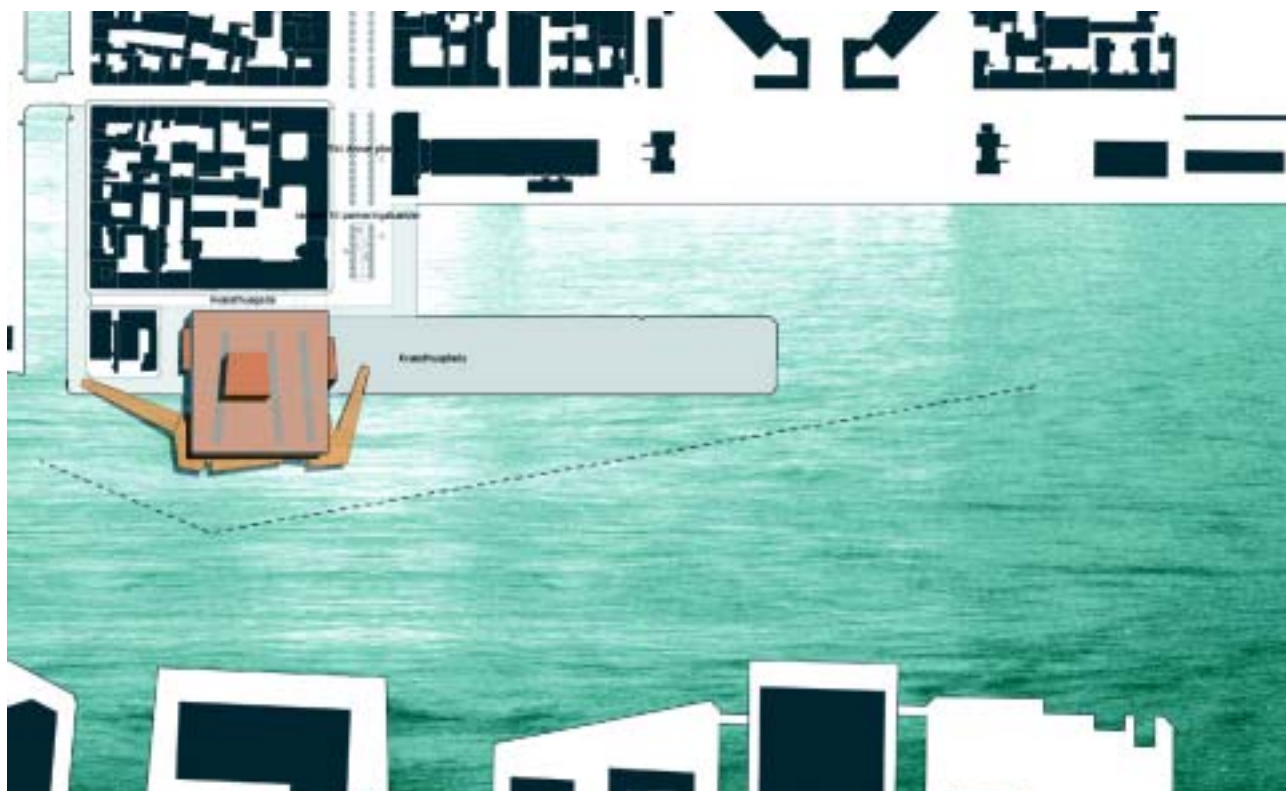
Bygningen dækker et areal på ca. 7.500 m² og får et samlet etageareal på ca. 19.600 m² samt ca. 3.000 m² kælder. Facadehøjden er ca. 15 m, idet der bag facadelinien er et område med en bygningshøjde på ca. 17 m og et scenetårn på ca. 34 m.

Kvæsthusbroen nord for Sankt Annæ Plads foreslås udlagt som offentligt byrum, der kan anvendes til udendørs arrangementer mv. I konkurrenceforslaget er pladsen beskrevet med en række lysbånd med glas, dels som dagslys til den planlagte parkeringskælder, dels som en slags „lysledespor“, der lyser op om aftenen, idet sporene ender i pavilloner med kiosker, offentlige toiletter, nedgang til parkeringskælderens eller lignende. Udenomsarealerne udformes endvidere således, at de fremstår rolige og med en ensartet overfladestruktur, der som element i byen strækker sig fra Nyhavn til Kvæsthusbroens spids.

Den endelige udformning af de ubebyggede arealer vil imidlertid først blive afklaret i forbindelse med den videre projektering.



3D -model af projektet med de nærmeste omgivelser



Situationsplan



Modelfoto af vinderprojektet set fra nordøst

Skuespilhuset er tilpasset områdets eksisterende byarkitektoniske karakter og danner en forlængelse af Sankt Annæ Plads. Mod Sankt Annæ Plads og Kvæsthusgade udformes facaden med en bymæssig karakter med vinduer og medvirker derved til at give gadestrækningen liv.

En regulering af forholdene på Kvæsthusbroen med skabelse af en stor, åben og i princippet ubebygget plads med direkte forbindelse til havnen vil sikre det store udsyn til vandarealerne og styrke kontakten mellem byen og havnerummet.

Parkeringskælder under Kvæsthusbroen

Bygning af parkeringskælderen er endnu ikke endeligt vedtaget, hvorfor der endnu ikke foreligger et egentligt projekt. Det forventes, at parkeringskælderen placeres for enden af Sankt Annæ Plads og trækker sig ca. halvvejs ud under „molen“. Kælderen etableres i 5 etager med tilkørselsramper midt på Sankt Annæ Plads for enden af Kvæsthusgraven. Der anlægges en hovedopgang i hjørnet mellem Kvæsthusmolen og Sankt Annæ Plads. På selve Kvæsthusmolen skal der etableres en række nødudgange til parkeringskælderen.

Kælderen skal rumme ca. 500 biler, og da det er hensigten, at den bl.a. skal betjene operaen, etableres der i den nordlige ende af kælderen direkte adgang til den planlagte forbindelse til Dokøen på tværs af havneløbet.

Der skal endvidere etableres trappe og elevatoradgang fra overfladen i den sydlige ende af kælderen, placeret ved den inderste del af Kvæsthusgraven.

Forsinkelsesbassin

Bassinanlægget indgår i en samlet kloakteknisk løsning for området mellem Esplanaden og Knippelsbro med det formål at reducere hyppigheden af udledning af opspædet spildevand i Københavns Havn til højst 2 - 3 gange pr. år. Med løsningen skabes der mulighed for sløjfning af en række eksisterende overløbsbygværker uden for lokalplanområdet. Der kan sløjfes 5 eksisterende overløbsbygværker, og den gældende spildevandsplans krav om badevandskvalitet i havneområdet kan tilgodeses.

Bortset fra nedgangsparti, dæksler og udluftningskanal placeres hele anlægget under terræn. Bassinet er i sine ydre mål 60 m langt, ca. 20 m bredt og det har en middeldybde på ca. 10 m. Etablering af anlægget forudsætter en flytning af kajkanten ca. 6 m ud i Kvæsthusgraven i forlængelse af den nordlige facade på Sophie Amalie Hotel.

Bassinanlæggets renholdelse er automatiseret, og alle forureninger, der tilbageholdes i bassinanlægget, føres automatisk tilbage i kloaksystemet. Der forventes ikke at komme lugtproblemer under normal drift.

Overordnet vurdering

I konkurrencen om skuespilhuset indkom forslag med placering såvel nord for Sankt Annæ Plads på Kvæsthusbroen som syd for Sankt Annæ Plads.

Ved bedømmelsen fremhævede dommerkomiteen, at en placering af skuespilhuset på arealet syd for Sankt Annæ Plads skaber en bedre afslutning af det eksisterende bymassiv, ligesom en placering her ikke anfægter Amalienborgaksen og operabygningen.

Opførelse af et skuespilhus på Kvæsthusbroen netop på det sted, hvor det brede havnerum går over i det smalle havneløb, vil tilføre havnefronten endnu et markant bygningsanlæg, som kan indgå i rækken af solitære bygninger langs havnerummet. Denne strategiske placering stiller særlige krav til skuespilhusets karakter og udformning, og det er vigtigt, at bygningen fremstår som en solitær, markant bygning, der understreger stedets betydning. Det er ligeledes væsentligt, at skuespilhuset placeres i princippet i forlængelse af Sankt Annæ Plads' sydlige vejlinie og dermed respektere pladsrummet med en facadehøjde afpasset højden på den eksisterende bebyggelse og med en facadeudformning, der tager hensyn til gade- og pladsrum, dvs. fremstår med en bymæssig facade. Skuespilhuset vil - sammen med en eventuel ny bebyggelse på Christiansholm - på fornem vis understrege havnerummets karakter, som på dette sted i særlig grad præges af afslutningen på det brede havnerum og Sankt Annæ Plads-aksen. Stedets byskabsmæssige kvaliteter er iøvrigt belyst i en særlig inderhavnsanalyse udarbejdet af Juul & Frost arkitekter i samarbejde med Plan & Arkitektur samt Økonomiforvaltningen, ligesom de overordnede akser og bygningsfronter samt sigtelinier og udsigter er fremhævet såvel i Kommuneplan 2001 som i Byskabsatlas 2003.

Den foreslåede offentlige, rekreative anvendelse af Kvæsthusbroen vil være en kvalitet i det samlede promenadeforløb langs havnen.

Trafikale konsekvenser

Trafikken til og fra færgeruterne ved Kvæsthusbroen skønnes at være ca. 800 bilture pr. døgn. Denne trafik vil bortfalde når færgeruterne flyttes.

Ved etablering af et parkeringsanlæg på Kvæsthusbroen med forbindelse til Dokøen og operahuset vurderes det, at der i forbindelse med en udsolgt operaforestilling vil være godt 900 bilture, og en udsolgt forestilling i skuespilhuset skønnes at medføre ca. 800 bilture til og fra teatret. Trafikken til operaen vil være ny trafik, som overflyttes fra Dokøen og derfor påvirker såvel nærområdet som trafikken i Indre By. En stor del af trafikken til skuespilhuset kører allerede i dag til forestillinger på Det Kongelige Teaters eksisterende scener og parkerer forskellige steder i områderne omkring Kongens Nytorv. Derfor vil det kun være på vejnettet i Sankt Annæ Plads' umiddelbare nærhed, at denne trafik vil kunne mærkes, mens trafikken i den øvrige del af Indre By ikke vil blive påvirket heraf. Når der ikke samtidig er forestilling i operahuset, vil publikum til skuespilhuset kunne parkere i parkeringskælderen ved Kvæsthusbroen. Ved samtidige forestillinger i operahuset og skuespilhuset vil der være en del parkering i gaderne omkring Sankt Annæ Plads, men da publikum – som nævnt - allerede i dag parkerer i området i forbindelse med forestillinger på de eksisterende scener, vurderes der ikke at ske nogen stigning i parkeringspresset.

Parkeringskælderen ved Kvæsthusbroen vil udenfor teatertid kunne benyttes af andre bilister. Dette vurderes at føre til en gennemsnitlig forøgelse af hverdagsdøgntrafikken til og fra Indre By på i størrelsesordenen 2.400 bilture udover trafikken til operaen. Denne trafik vil fordele sig med godt en 1/3 på Sankt Annæ Plads fra Bredgade og med knap 2/3 i Toldbodgade/Amaliegade og Holbergsgade.

Som følge af den øgede parkeringsdækning forventes et formindsket pres på gadeparkeringen og et fald i den parkeringssøgende trafik. Herudover forventes parkeringsanlægget at blive sluttet til parkeringshenvisningssystemet i Indre By, hvilket ligeledes vil føre til en reduktion i den parkeringssøgende trafik. Den øgede trafik vurderes at kunne afvikles uden ændringer i det bestående vejnet, da stigningen væsentligst sker på tidspunkter, hvor trafikniveauet i forvejen ikke er højt.

Kørsel med varer og kulisser sker fra Sankt Annæ Plads via Kvæsthusgade til skuespilhusets sydside. Der er plads til, at lastbiler kan vende på området syd for vareindleveringen. I forbindelse med tv-transmission af forestillinger vil der skulle holde OB-vogne i Kvæsthusgade langs skuespilhuset.

Områdets påvirkning af miljøet

Af hensyn til de omkringliggende boligbebyggelser og offentlige rekreative arealer må skuespilhuset udformes sådan, at virksomhedens belastning af området med støj ikke ved drift overskrider de i miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 „Ekstern støj fra virksomheder“ fastsatte grænser på 50 dB(A) på hverdage mellem kl. 07.00 og 18.00 og på lørdage mellem 07.00 og 14.00. Søn- og helligdage samt øvrige dage indtil 22.00 må støjbelastningen ikke overstige 45 dB(A). Fra kl. 22.00 til kl. 07.00 må støjbelastningen ikke overstige 40 dB(A).

Forurening af undergrunden

Ved opførelsen af skuespilhuset skal der udgraves ca. 1.200 m² til bl.a. underscene i en dybde på ca. 6,5 m under terræn.

Etablering af en parkeringskælder til 500 biler under Kvæsthusbroen samt et underjordisk forsinkelsesbassin med en kapacitet på ca. 8.000 m³ vil endvidere medføre betydelige udgravninger.

En forureningsundersøgelse har vist, at der findes fyldjord til stor dybde, og at ca. 20 pct. af fylden er forurenet med olie, PAH, tjærestoffer og tungmetaller. En overvejende del af fyldet er sand.

Hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til § 71 i lov om forurennet jord (lov nr. 370 af 2. juni 1999), og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold til § 21 i "Lov om miljøbeskyttelse" (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader det pågældende arbejde udføre. Ved flytning af jord inden for området skal der indhentes tilladelse fra Miljøkontrollen. Forurennet jord må ikke flyttes til et mindre forurennet område. Bortskaffelse af forurennet overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurennet jord i Københavns Kommune", som trådte i kraft 1. marts 2003. Dette indebærer blandt andet krav om udtagning af jordprøver til karakterisering af jorden.

Hvis der efterlades jord- eller grundvandsforurening på ejendommen, anbefales det, at der udføres undersøgelse og risikovurdering i forhold til indeklima, udeklima og arealanvendelse. Afhængig af risikovurderingen skal der udføres sundhedsmæssige foranstaltninger på ubefæstede arealer mod jordforurening og overfor indeklima.

Ved jordforurening med immobile stoffer anbefales det, at der udlægges minimum 0,3 m dokumenteret ren jord på ubefæstede arealer.

Hvis der ønskes genanvendt forurennet jord, skal et projekt herfor forinden forelægges Miljøkontrollen. En eventuel tilladelse til genanvendelse af forurennet jord efter Miljøbeskyttelseslovens §19 vil indeholde en række krav og vilkår.

Grundvandssænkning

Kvæsthusbroen ligger indenfor Københavns "historiske" byområde. I dette område er der mange bygninger, hvis fundamenter er følsomme overfor udtørring, eller som står direkte på sætningsgivende jordlag.

Af hensyn til sikring af disse bygninger har Borgerrepræsentationen i 1991, i henhold til Byggelovens § 12, truffet beslutning om, at der kan pålægges særlige vilkår ved byggeri under grundvandsspejlet i dette område. Blandt andet kan der stilles krav om, at grundvandsmagasinet skal tilføres vand i takt med, at der sker oppumpning, for herved at imødegå sænkning af grundvandstanden udenfor byggegruben. Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning på særlige vilkår, såfremt en risikovurdering viser, at det ikke vil kunne medføre skader på bygninger i området.

Byggefaserne

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen anbefaler Borgerrepræsentationen, at så stor en del som muligt af afgravnings- og byggematerialet til og fra byggepladser transporteres ad søvejen, samt at spunsning skal ske med metoder, der sikrer, at de fastsatte støjgrænser overholdes.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, der kan bestilles på Internettet eller rekvireres hos Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Baggrunden for pjecen er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet byggeri samt kommunalt byggeri, mens private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger i forbindelse med miljøorienteret nybyggeri.

Fjernvarme

Området er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet). I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Dette indebærer, at der ved nybyggeri eller ved udskiftning af hovedvarmekilden skal ske tilslutning til fjernvarmenettet.

§ 1. FORMÅL

Det er lokalplanens formål at sikre,

- at der kan opføres ny bebyggelse til kulturelle formål, herunder et skuespilhus, som drager nytte af den særlige placering ved havnefronten,
- at udviklingen på Kvæsthusbroen sker på en sådan måde, at områdets særlige byarkitektoniske og rumlige karakter fastholdes og videreudvikles med en understregning af havnerummet og Sankt Annæ Plads-aksen som betydningsfulde strukturskabende elementer,
- at et nyt skuespilhus udformes med de dimensioner og arkitektoniske kvaliteter, som kommer til udtryk i vinderprojektet fra arkitektkonkurrencen om et skuespilhus på Kvæsthusbroen,
- at de ubebyggede arealer nord for skuespilhuset samt arealer langs kajkanter anlægges som offentligt tilgængelige opholdsarealer og promenader og udformes, så området fremstår med en enkel og klar struktur, tilpasset områdets overordnede byarkitektoniske træk,
- at områdets bevaringsværdige bebyggelse bibeholdes, og det enkelte hus kan gives en nutidig brug dog således, at istandsættelser, moderniseringer o.lign. sker med den størst mulige respekt for husets bygningskultur, herunder de historiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsenterer.

Endvidere tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, og at Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri følges.

§ 2. OMRÅDE

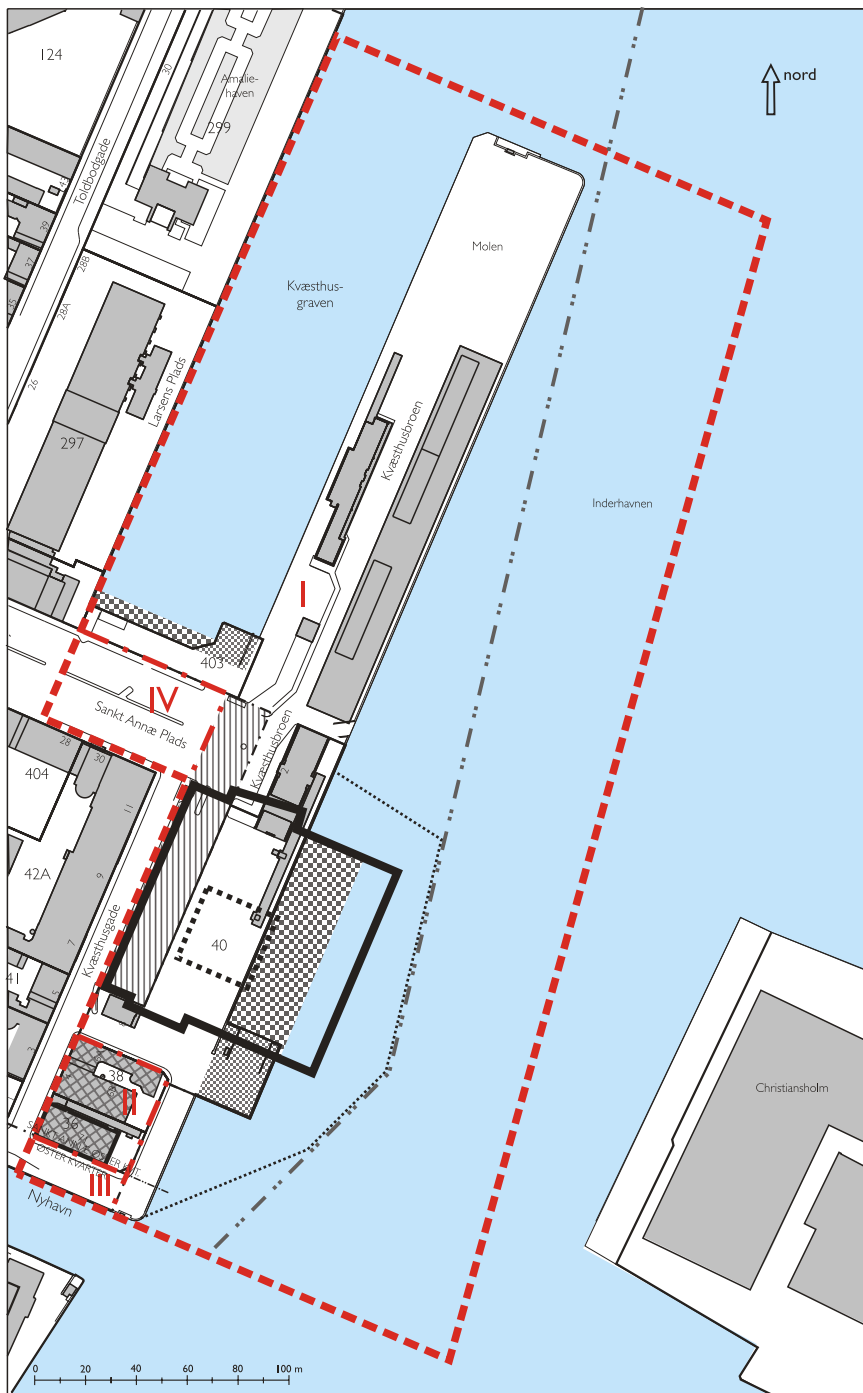
Stk. 1.

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommene matr.nr. 36, 38, 40, 403, umatrikulerede land- og vandarealer, del af umatrikulerede vejarealer i Sankt Annæ Plads og del af umatrikuleret vejareal i Kvæsthusgade, alle Sankt Annæ Øster Kvarter, København, umatrikuleret vejareal i Nyhavn, Øster Kvarter, København, samt alle parceller der efter den 1. april 2003 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV som vist på lokalplantegningen.

-  Lokalplanområdet
-  Grænse mellem underområder
-  Byggefelt
-  Afgrænsning af scenetårn
-  Grænse for brygge
-  Grænse for sikkerhedszone langs sejltrende
-  Areal, hvor der kan fyldes op
-  Areal, der kan afgraves
-  Vejareal, der kan nedlægges
-  Bevaringsværdig bygning
-  Fredet og bevaringsværdig bygning



§ 3. OPFYLDTE AREALER

- Stk. 1.** Inden for de på tegningen med storprikket signatur viste vandarealer kan der opfyldes indtil 2.500 m² i området ved byggefeltet og indtil 400 m² i området for enden af Kvæsthusgraven.
- Stk. 2.** Det på tegningen med små prikker viste areal kan afgraves og etableres som vandareal.
- Stk. 3.** Opfyldte arealer overføres til byzone.

§ 4. ANVENDELSE

- Stk. 1.** For område I gælder:
- a) Området fastlægges til offentlige, kulturelle formål, såsom teater-, musik- og kulturhus med tilhørende servicefunktioner og administration. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (klasse 2) med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 „Ekstern støj fra virksomheder“.

- b) Herudover kan der indrettes publikumsorienterede funktioner, såsom café, restaurant, butik, udstilling o. lign., der har naturlig tilknytning til områdets anvendelse. For butikker i bebyggelse inden for byggefeltet, jf. § 6, stk. 1b), og i eventuel bebyggelse nord for byggefeltet, jf. § 6, stk 1e), gælder, at etagearealet samlet ikke må overstige 100 m².
- c) Der kan etableres et offentligt tilgængeligt underjordisk parkeringsanlæg med op til 500 parkeringspladser nord for byggefeltet og et underjordisk forsinkelsesbassin mellem Sankt Annæ Plads og Kvæsthusgraven.

Stk. 2.

For område II gælder:

- a) Området fastlægges til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter og erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.
- b) Indtil 25 pct. af etagearealet kan anvendes til familieegnede helårsboliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Boligerne skal i gennemsnit være mindst 100 m² etageareal, og ingen bolig må være mindre end 85 m² etageareal.

Kommentar

Ved familieboliger forstås normalt lejligheder med mindst 3 værelser, og ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

§ 4. ANVENDELSE fortsat

- c) Der må kun udøves virksomhed, som højst medfører ubetydelig forurening (forureningsklasse 2) med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.
- d) Der må ikke indrettes erhverv over boliger.
- e) Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst udgøre 500 m², og den enkelte butiks størrelse må ikke overstige 200 m² bruttoetageareal.

Kommentar

Ifølge Københavns Kommuneplan 2001 ligger lokalplanområdet uden for de fastlagte centerområder, hvorfor der kun må etableres mindre butikker, som betjener lokalområdet. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikker.

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

Kommentar

Der er ikke aktuelle planer om indretning af kollektive anlæg og institutioner i lokalplanområdet, men muligheden holdes åben, hvis der i fremtiden skulle opstå ønske herom.

Stk. 3.

Områderne III og IV fastlægges som vejareal

§ 5. VEJFORHOLD

Eksisterende vejlinier opretholdes, idet det på lokalplantegningen med skravering viste vejareal kan nedlægges, når betingelserne herfor er til stede.

Kommentar

Den sydlige del af det vejareal som kan nedlægges skal anvendes til opførelse af bebyggelse i byggefeltet, mens den nordlige del skal anvendes som en del af den forplads som også vil omfatte „molen“.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1.

For område I gælder:

- a) Der må opføres et skuespilhus på maksimalt 22.000 m² i området.
- b) Skuespilhuset skal placeres i det på lokalplantegningen viste byggefelt.
- c) Facadehøjden må ikke overstige 16 m og bygningshøjden må ikke overstige facadehøjden + afstanden til facadelinien, og må maksimalt udgøre 20m.
- d) Uanset pkt. c) kan der ved opførelse af et skuespilhus - inden for det på tegningen med stiplede linie viste areal - opføres et scenetårn med en højde på højst 36 m.

Kommentar

De bebyggelsesregulerende bestemmelser har til formål at sikre det overordnede mål, at bygningen fremstår som en markant, solitær bygning, der understreger såvel den særlige placering i havnerummet, som placeringen i Sankt Annæ Plads rummet. Bygningen skal ved sin hovedform, gesims- og bygningshøjde mv. formidle skalaforholdene i de to rumdannelser.

e) På arealet nord for skuespilhuset kan der ved det sydøstlige hjørne af Kvæsthusgraven opføres én mindre bygning til nødvendig adgang for parkeringsanlæg og forsinkelsesbassin. Bygge- og Teknikudvalget kan herudover ud fra en samlet plan tillade opførelse af mindre, fritliggende bygninger med et samlet areal på 150 m². Bygningerne skal placeres langs Kvæsthusgraven og således i forhold til hinanden, at hensynet til udsigten over havnerummet respekteres.

Den enkelte bygning må have et bebygget areal på 35 m², må ikke overstige 4 m i højden og må ikke sammenbygges med eller på anden måde kædes sammen med andre bygninger.

f) På Kvæsthusbroens vestlige og østlige side kan der etableres brofæster til fodgænger- og cykelbro over såvel havneløbet som Kvæsthusgraven. I forbindelse med brofæsterne kan der etableres elevator- og trappeanlæg til parkeringskælder. Omfanget heraf skal være mindst muligt og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

g) På arealet mellem skuespilhuset og område II kan det nuværende centralsuganlæg erstattes med et nyt anlæg med et omfang svarende til det eksisterende anlæg. Anlægget kan, såfremt det etableres under terræn, placeres andet sted syd for byggefeltet.

Kommentar

Som udgangspunkt er det hensigten, at pladsarealerne nord for skuespilhuset, af hensyn til ønsket om at bevare de frie udsigtsmuligheder over det åbne havnerum, skal fremstå ubebyggede. Der åbnes dog mulighed for at etablere de nødvendige adgangsforhold til det planlagte underjordiske parkeringsanlæg og til forsinkelsesbassinet for enden af Kvæsthusgraven samt endvidere at opføre mindre bygninger til f.eks., café, kiosk, offentlige toiletter mv., som kan sikre og forbedre området rekreative værdier. Bestemmelsen er formuleret således, at bebyggelse udover adgang til parkeringsanlæg og forsinkelsesbassin forudsætter en dispensation, meddelt af Bygge- og Teknikudvalget.

Stk. 2.

For område II gælder:

- a) Den på tegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives. Der må ikke opføres nybyggeri, bortset fra nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler, renovation og lignende.
- b) Opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende „force majeure“ situation, forudsætter udarbejdelse af en supplerende lokalplan.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING fortsat

Kommentar

3 eksisterende bygninger i området er hver især bevaringsværdige, og de skal som sådan sikres; pakhuset Nyhavn 71 er endvidere fredet. Såfremt en eller flere af disse bygninger skal erstattes, bør nye muligheder imidlertid vurderes. Disse muligheder forudsættes belyst gennem udarbejdelse af en lokalplan.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1.

For område I gælder:

a) Skuespilhuset skal med hensyn til proportionering og materialer fremstå som en markant selvstændig bygning, der respekterer den omgivende bebyggelse i Frederiksstaden og i havnerummet. Bygningen skal på alle sider fremstå med en åben karakter.

Bebyggelsen skal opføres med følgende materialer:

Den underste del af bygningens facader skal mod plads- og gadearealer fremtræde overvejende i beton, natursten, eller murværk.

Mod havnerummet skal facaden på den underste del af bygningen overvejende fremstå i klart glas.

Øverste etage skal udformes som en let konstruktion med facader af glas.

Scenetårnet skal beklædes med kobber.

b) De i § 6, stk. 1 e), nævnte bygninger skal udformes med ensartede arkitektoniske træk, som harmonerer med skuespilhuset, og de skal fremstå med en åben karakter.

c) Placering og udformning af antenner og paraboler o.lign. skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Antenner og paraboler må ikke opsættes på scenetårnets tag.

Kommentar

Det er hensigten, at bebyggelsen udformes som et hus, der knytter sig til det eksisterende byrum, som markerer den nye plads på Kvæsthusbroen og danner afslutningen på det brede havnerum. Bygningen skal som led i rækken af enkeltstående bygninger langs denne del af havnefronten fremtræde med et selvstændigt arkitektonisk udtryk. Samtidig skal bygningen ved sin proportionering, opdeling, åbne facadekarakter mv. relatere sig til den eksisterende bebyggelse på Sankt Annæ Plads og i Kvæsthusgade.

Stk. 2.

For område II gælder:

a) Ombygning eller ændring af den på tegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ske uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

b) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning. Gesimser, søjler og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN fortsat

- c) Placering og udformning af antenner og paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt (ved tagfladen, i tilknytning til skorsten, kviste eller lignende) og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

Stk. 3.

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Skiltning, reklamering og facadebelysning, samt opsætning af markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr, må ikke ske uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farve, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter i bybilledet.
- b) Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blænding og reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysaviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt
- c) Tekniske installationer skal udformes som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1.

For område I gælder:

- a) Ubebyggede arealer må ikke hegnes og skal anlægges som offentligt tilgængelige opholdsarealer med adgang for fodgængere og cyklister.
- b) De ubebyggede arealer nord for byggefeltet samt mellem Kvæsthusgraven og vejlinien mod Sankt Annæ Plads skal anlægges med en udformning og med materialer, der danner en harmonisk helhed med skuespilhuset. Arealerne skal fremstå med en fast overflade, og skal udformes efter følgende principper:
Arealet nord for byggefeltet i hele molens udstrækning skal fremstå som en åben og i princippet ubebygget plads, jf. dog § 6, stk. 1e), med opholdsarealer. Belysningen skal udføres med en dæmpet belysning, der ikke fremhæver molen som et dominerende element i havnerummet.
Arealet mellem vejarealet Sankt Annæ Plads og Kvæsthusgraven skal udformes og anlægges som et selvstændigt areal med en promenade som danner en forlængelse af promenaden langs den vestlige side af Kvæsthusgraven.
- c) Kajen øst for område II og III anlægges med promenade for fodgængere og cyklister med forbindelse til den i punkt d) fastlagte promenade. Promenaden skal med hensyn til udformning og materialer tilpasses den tilstødende belægning i Nyhavn.
- d) Som forbindelse mellem de i pkt. b) og c) nævnte arealer skal der inden for det på tegningen med punkteret linie afgrænsede område etableres en promenade som en bro på pæle. Promenaden skal have en bredde på mindst 8 m, og den skal anlægges med et dæk af beton eller træ.

De ubebyggede arealer nord for skuespilhuset og langs kajerne i lokalplanområdet skal udformes således, at de danner en naturlig forbindelse mellem en promenade ved Nyhavn og promenaden langs Admiral Hotel som ses på billedet.



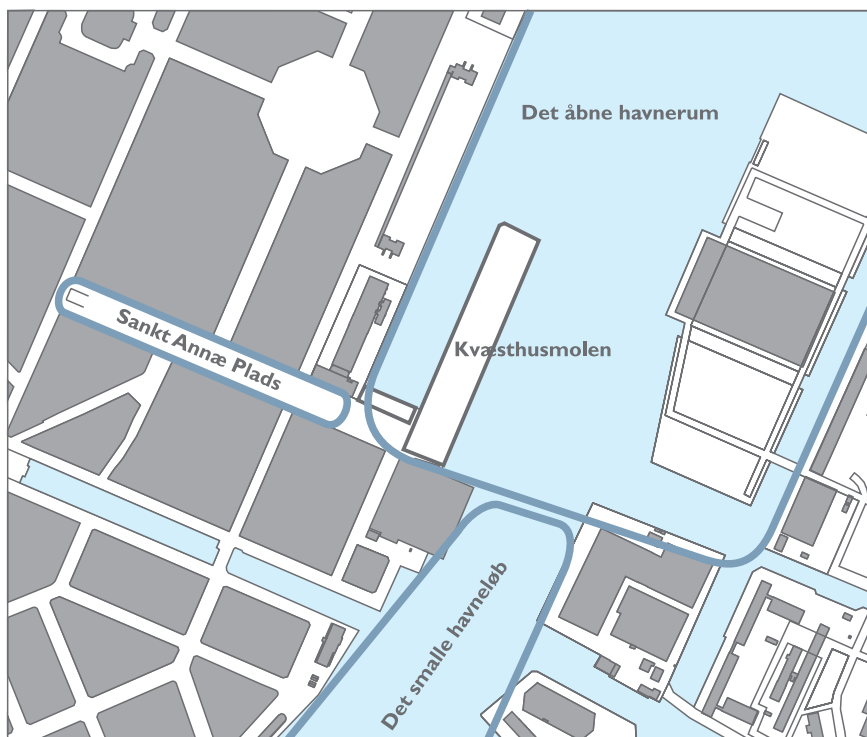
- e) Arealet mellem byggefeltet og område II, kan anvendes til varetilkørsel.
- f) Opfyldte arealer samt kanter efter en eventuel afgravning skal kajsættes med lodrette sider og såvel kajsider som hammer skal udføres af granit. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Kommentar

De overordnede rumlige træk i området præges i særlig grad af det store åbne havnerum, det smalle havnerum og af Sankt Annæ plads. Overgangen mellem de åbne og det smalle havnerum dannes af DFDS' hovedkvarter – "Kvæsthuset" - og det kommende skuespilhus som markerer indsnævringen og samtidig skaber sammenhæng mellem rumdannelsen i Sankt Annæ Plads og havnerummene. Det store udsyn over havnearealerne, der i særlig grad præger havnerummene, er en væsentlig byarkitektonisk kvalitet, som styrkes med nedrivningen af den eksisterende bebyggelse på Kvæsthusbroen.

For at styrke disse rumlige træk, og for at fastholde det store udsyn rummer lokalplanen bestemmelser om, at arealerne nord for byggefeltet i princippet skal fremstå som pladser uden bebyggelse eller beplantning. Nødvendig bebyggelse, møblering og belysning skal placeres og dimensioneres således, at denne karakter ikke anfægtes. Det er hensigten at anlægge de ubebyggede arealer nord for skuespilhuset i en struktur med 2 hovedelementer. Det ene er den i arkitektkonkurrencen foreslåede flade som skuespilhuset placeres på og som strækker sig ud til den nordlige ende på Kvæsthusbroen. Et andet hovedelement vil være arealet mellem Kvæsthusgraven og Sankt Annæ Plads, der udformes med en promenade i forlængelse af promenaden fra Toldboden til Sankt Annæ Plads. Med hensyn til udformning og indretning af de ubebyggede arealer henvises til, at Borgerrepræsentationen i 1999 tiltrådte retningslinierne i rapporten „Promenader langs havnen, kanalerne og kysten“. Rapporten indeholder de retningslinier

De overordnede rumlige træk i havneområdet omkring Skuespilhuset og Operaen med det åbne havnerum mod nord og det smalle havneløb mod syd samt Sankt Annæ Pladsrum.



for udformning, materialeanvendelse, beplantning, møblering, belysning, mv., som vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af lokalplanens bestemmelser. Kravet til udsynet over havnearealerne og det samlede havnerums karakter lægger op til, at der på Kvæsthusmolen og på arealet for enden af Kvæsthusgraven vil blive stillet krav om en mere begrænset og diskret belysning end den i promenaderapportens retningslinier beskrevne.

Stk. 2.

For område II gælder:

De ubebyggede arealer skal indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere og må kun indrettes med parkering eller som tilkørsel efter Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

Stk. 3.

Område III skal med hensyn til belægning, vejforløb mv. indgå i sammenhæng med den øvrige strækning af Nyhavns nordlige del.

Stk. 4.

I område IV kan der placeres nedkørsel til parkeringsanlæg.

Stk. 5.

For hele lokalplanområdet gælder:

a) Parkeringsdækningen skal være 1 plads pr. 100 m² etageareal.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER fortsat

- b) Samtlige ubebyggede arealer skal udformes med et helhedspræg og skal med hensyn til belægning, belysning og inventar anlægges efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.
- c) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

Kommentar

I forbindelse med behandling af byggesagen vedrørende et skuespilhus vil der ikke blive stillet krav om anlæg af parkeringspladser, såfremt der nedlægges et tilsvarende antal tilskuerpladser i Stærekassen og Turbinehallerne. Lokalplanens krav om parkering sikres ved tinglyst deklaration.

§ 9. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER

Bebyggelse, primære opholdsarealer og offentlige rekreative arealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra trafik og virksomheder i området. Det indendørs støjniveau i boliger og institutioner må ikke overstige 30 dB(A), i lokaler til administration, undervisning og lignende må det ikke overstige 35 dB(A). Det udendørs støjniveau må på primære opholds- og friarealer i boligbebyggelser, på offentlige rekreative arealer og lignende ikke overstige 55 dB(A).

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“.

§ 10. RETSVIRKNINGER

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

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Lokalplan nr. 26, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 17. december 1980 og offentlig bekendtgjort samt tinglyst den 12. august 1981, ophæves i sin helhed.

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002.
- b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- 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. Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
- d) Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne.
- e) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring mv. af ledninger.
- g) Der må ikke foretages opfyldninger inden for havnens søområde uden Trafikministeriets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn A/S, § 7, stk. 2.
- h) Der må ikke ske påvirkning af forurenede havnesediment uden tilladelse fra miljømyndigheden (Miljøkontrollen) jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2.
- i) Hvis der ønskes genanvendt forurenede jord, skal et projekt herfor forinden forelægges Miljøkontrollen. En eventuel tilladelse til genanvendelse af forurenede jord efter Miljøbeskyttelseslovens § 19 vil indeholde en række krav og vilkår. Ved flytning af jord indenfor området skal der indhentes tilladelse fra Miljøkontrollen. Forurenede jord må ikke flyttes til et mindre forurenede område. Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.

I henhold til „Lov om forurenede jord“ (lov nr. 370 af 2. juni 1999) § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold § 21 i „Lov om miljøbeskyttelse“ (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtigelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I § 50 i „Lov om forurenede jord“ bestemmes det, at opgravning og flytning af forurenede jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej, skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorden, dvs. ejer, bruger, bygherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

- j) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt for nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- k) Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i „Indre by“. Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning, men på særlige vilkår som for eksempel reinfiltrering af det oppumpede vand. Jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sikring af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggelovens § 12.

Lokalplan nr. 374 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 25. marts 2004 og bekendtgjort den 14. april 2004.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 14. april 2004.

Søren Stenz
kontorchef

/Kim Brodersen
specialkonsulent

Hvad er en lokalplan

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalg har den 13. august 2018 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan Kvæsthusbroen.

Høringsperioden løber fra den 17. august til den 12. oktober 2018

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

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 12. oktober 2018

