

WILDERS PLADS 9-11

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Wilders Plads 9-11.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	21
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	21
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	21
Lokalplanens indhold	5	§ 3. Anvendelse	21
Miljøforhold.....	10	§ 4. Veje.....	23
Den kystnære del af byzonen	11	§ 5. Bil- og cykelparkering	23
Bevaringsværdige bygninger	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
Kulturmiljø.....	12	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	26
Skyggediagrammer.....	13	§ 8. Ubebyggede arealer	29
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	15	§ 9. Støj og anden forurening.....	32
Overordnet planlægning.....	15	§ 10. Vandarealer og zonestatus.....	33
Kommuneplan 2019.....	15	§ 11. Matrikulære forhold	33
Lokalplaner i kvarteret	15	§ 12. Retsvirkninger	33
Københavns Kommunes overordnede strategier	16	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	33
Miljøkrav til byggeri og anlæg	16	Kommentarer af generel karakter	33
Spildevandsplan	16	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	34
Sikring mod oversvømmelse.....	17	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	35
Vandforsyningsplan	17	Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op.....	36
Varmeplanlægning	17	Tegning 3 · Bil- og cykelparkering	37
Tilladelser efter anden lovgivning	18	Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering.....	38
Affald	18	Tegning 4b · Bevaringsværdige bygninger	39
Jord- og grundvandsforurening	18	Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	40
Museumsloven.....	19	Tegning 6a · Byrum.....	41
Anlæg på søterritoriet.....	19	Tegning 6b · Kantzoner	42
Lov om bygningsfredning.....	19	Tegning 6c · Beplantning	43
Rottesikring	19	Hvad er en lokalplan	44
Bilag IV-arter, herunder flagermus	19	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Tilladelser i henhold til anden lovgivning	20		

Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og kanaler er navngivet. Luffoto: SDFI, 2019.

Lokalplanens baggrund og formål

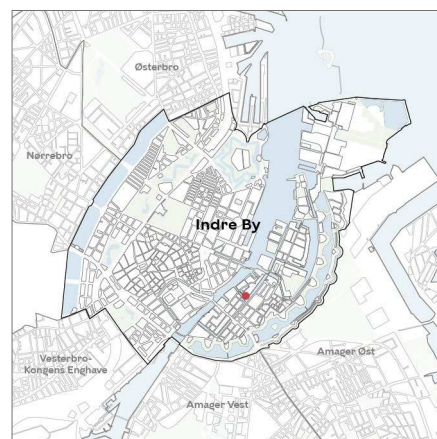
Ejeren af Wilders Plads 9 og 11 ønsker at opføre to nye bygninger og nedrive dele af den eksisterende bebyggelse. I den nye bebyggelse skal der i stueetagerne være lokaler til restaurant og café og andet serviceerhverv. Fra 2. etage og op bliver der muliggjort ca. 22 nye boliger.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af ny bebyggelse og fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.

De nye bygninger skal i detaljering, skala og materialer bringe kvalitetene fra de eksisterende bygninger med som udgangspunkt for det nye. Særligt skal facader og funktioner i stueetagen i den eksisterende bebyggelse videreføres til den nye bebyggelse, så samspillet med byrummet sikres. Bygningernes arkitektur og omfang skal tilpasses områdets egenart så det særlige kulturmiljø beskyttes.

Området skal efter projektets gennemførelse fortsat fremstå sammenhængende med resten af Wilders Plads. Ny bebyggelse skal passe ind i den eksisterende bygningsmasse, som afspejler tidligere tiders erhverv med tilknytning til vandet, men som er tilpasset til tidernes ændrede behov.

Byggeønskerne forudsætter en ny lokalplan. I den gældende lokalplan 477 Strandgade Nord er værkstedsbygningerne på Wilders Plads 9 og 11 udpeget som byggefelt, der må bebygges, forudsat at der udarbejdes en ny lokalplan.



Områdets placering i bydelen.

De omkringliggende bygninger på Wilders Plads er i gældende lokalplan udpeget som bevaringsværdige eller er fredet.

Denne lokalplan fastlægger byggemuligheder, bevaringsværdige bygninger samt ny beplantning. Lokalplanen fastholder den offentlige adgang gennem området og langs promenaden.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger på Bjørnsholm på Christianshavn og udgør bygningerne på Wilders Plads 9 og 11 i den sydlige del af matrikel 32. Området er afgrænset af Wilders Kanal, Christianshavns Kanal og bygningerne på Wilders Plads nr. 7 og 8.

Lokalplanområdet og den øvrige del af matrikel 32 er et sammensat område med bygninger i forskellig skala, materialer og udtryk. Bebyggelsen i området består primært af 'længer' i form af pakhuse, gamle industrihaller, værkstedsbygninger og kontorbygninger'. Ud mod Christianshavns Kanal ligger det store smedeværksted, de gamle værftshaller, og værkstedsbygningen (Wilders Plads 11), alle med gavle mod kanalen. Her er kiggene på langs af bygningerne ud mod kanalen vigtige. Bygningernes forskudte gavle skaber særlige rum for ophold og færdsel langs kajen.

Mod hjørnet af Christianshavns Kanal og Wilders Kanal opløses længerne og erstattes af en mere åben struktur. Her er kig og bevægelser mellem bygningerne mere 'tilfældige' og giver en mere varieret oplevelse for dem som færdes til fods eller på cykel i området.

Den funktionsbestemte byggestil vidner om tidligere tiders industrielle brug, med erhverv relateret til vandet og kanalerne. Bygningerne er løbende omdannet til at rumme moderne erhverv, samtidig med at de har bevaret deres oprindelige præg.

Christianshavn er udpeget som særligt kulturmiljø i Kommuneplan 2019.

Den eksisterende bygning på Wilders Plads 11 er en bred, lav, værkstedsbygning af gamle, genbrugsmursten som er guldpuddet. Vinduerne er hvide og sprossede. Bygningen er med sin brede gavl en lavere afslutning af de brede gavlmotiver mod Christianshavns Kanal. Samtidig udgør bygningen en afslutning på de skævt placerede, mindre bygninger mod Wilders Kanal.

Den bagvedliggende bebyggelse på Wilders Plads 9, er anderledes sammensat og er i slægtskab med de mange mindre huse mod Wilders Kanal. På nuværende tidspunkt fremstår bebyggelsen som en komposition af sammenbyggede hvidpuddede bygninger med hvide vinduer. Den lave værkstedsbygning har sprossede vinduer og fladt tag, og de øvrige, højere bygninger har dannebrogsvinduer og røde saddeltage. Bebyggelsen bærer præg af at være udbygget efter de behov der er opstået over tid.

Området er sparsomt beplantet. Langs Wilders Kanal er der en træække og omkring den eksisterende bebyggelse er der en del selvgroet beplantning i mellemrum og sprækker langs med bygningerne og op ad facaderne.

Egenart

De egenartstræk, der særligt skal bevares og videreudvikles, er:

- de visuelle kig og forbindelser mellem bygninger og langs kanaler
- beliggenheden mod vand med byrum langs kanalerne
- beliggenheden mod land med varierede, intime byrum mellem bygningerne
- urbane grønne træk med træækker langs kanalen og 'vild' facadebeplantning

- stedets 'selvgroede karakter' i en kollage af sammensatte bygningsstrukturer
- bebyggelsens varierende højder, omfang, udtryk og detaljering
- pakhuse/langhuse med gavlmotiver mod kanalerne

Områdets egenart kan videreføres ved, at bygninger opføres inden for samme arealer som de eksisterende, således at bebyggelsesstruktur, forbindelser og byrum bevares. Ny bebyggelse vil tage afsæt i området bebyggelsestæthed, højde, materialeholdning, samt detaljering og takt i facade og gavlmotiver. Lokalplanen vil styrke motivet med træækker langs kanalerne og sikrer ny beplantning langs facader, som erstatning for den eksisterende selvgroede beplantning langs facaderne.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Strandgade via færdselsarealet på matrikel 32. Fra Strandgade er der forbindelse til det overordnede vejnet via Torvegade. Der er cykelstier langs med Torvegade, der er en del af kommunens plusnet og fremtidig supercykelsti. Der er grøn cykelrute langs med Inderhavnen.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved smalle gader med parkering på terræn. Trafikken er lav og kommer primært fra de lokale beboere og ansatte i de lokale virksomheder.

Området ligger ca. 400 m fra Christianshavns metrostation og ligger dermed stationsnært. Området busbetjenes af linje 2A, 31 og 37 fra Torvegade.

Almene boliger

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m².

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanforslaget sikrer at det særlige kulturmiljø og egenarten på Wilders Plads bevares og videreføres i kommende byggeri og på kajkanterne omkring.

Nye bygninger skal opføres i materialer, form og farver med afsæt i de eksisterende bygninger og i en højde, der tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Lokalplanen understøtter brug af materialer med en lang levetid.

Der sikres attraktive opholdsarealer med bænke, træer og en varieret beplantning. Endelig sikres bevaringsværdig bebyggelse.

Anvendelse

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen fastholder således den anvendelse som er fastlagt i kommuneplanen og den nuværende lokalplan Strandgade Nord, der er gældende for området.

Anvendelsen boliger og serviceerhverv dækker helårsboliger, administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Herudover kan der etableres kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.



Eksisterende bebyggelse på Wilders Plads 9 set fra syd. Værkstedsbygningen i forgrunden (nr. 9B, 9C og 9D) og fløjen i to etager bagerst til højre (nr. 9E) kan nedrives og erstattes af nyt byggeri. Foto: Lundgaard og Tranberg arkitekter.



Eksisterende bygning på Wilders Plads 11 A og 11B set fra øst. Bygningen kan nedrives og erstattes af ny bebyggelse. Foto: Lundgaard og Tranberg arkitekter.



Eksisterende bebyggelse på Wilders Plads 9 set fra nord. Den høje hjørnebygning (nr. 9F og G) samt fløjen til højre (nr. 9A) udpeges som bevaringsværdige. Til højre anes en fredet bindingsværksbygning på Wilders Plads 7, som grænser op til lokalplanområdet. Foto: Lundgaard og Tranberg arkitekter.



Byrummet mellem den eksisterende bygning på Wilders Plads 9 og kajkanten med brosten og trærække, set fra nordvest. Foto: Lundgaard og Tranberg arkitekter.



Eksisterende bygninger på Wilders Plads set fra syd hvor Wilders Kanal (tv) og Christianshavns Kanal (th) mødes. Foto: Lundgaard og Tranberg arkitekter.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Bebyggelsen planlægges til at have samme påvirkning på bymiljøet som den eksisterende bebyggelse har; den får samme bebyggelsesplan som den eksisterende og der planlægges fortsat restaurant og café i stueetagen. Lokalplanen giver desuden mulighed for butikker og liberalt erhverv. Etableres der butikker, kan det generere et større antal besøgende i området.

Fra 2. etage og op bliver der mulighed for boliger, hvilket vil generere flere mennesker i området. Beboere vil have deres primære udendørs opholdsarealer på kajen, som samtidig er en offentlig tilgængelig promenade. For at sikre opholdsarealer af en høj kvalitet, opgraderes friarealerne med flere træer og bænke langs kajen og facaderne. Bebyggelsen vil således påvirke bymiljøet med mulighed for ophold til flere mennesker.

Fremtidige trafikforhold

Der vil ikke i mærkbar grad komme mere biltrafik på de omkringliggende veje.

Der vil komme mere cykeltrafik i og omkring lokalplanområdet, og på Strandgade, hvor der er cykelforbindelse til Inderhavnsbroen mod nord og Torvegade mod syd.

I lokalplanområdet opretholdes det private færdselsareal, så princippet for trafikafviklingen fastholdes. Bilisterne skal køre gennem området med lav hastighed og særlig hensyntagen til de bløde trafikanter.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bil- og cykelparkering

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 13 bilparkeringspladser og ca. 110 cykelparkeringspladser, når området er fuldt udbygget.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres inde i bygningerne. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som er placeret i omtrent samme fodaftryk som den eksisterende bebyggelse. Dele af den ny bebyggelse holdes i samme højde som den eksisterende, og dele kan opføres i op til 4 etager inklusiv udnyttet tagetage.

Ny bebyggelse - særligt stueetagerne - viderefører den farve- og materialeholdning, som de bygninger, de erstatter. Da bygningerne bliver højere end de eksisterende, skal de øvre etager spille sammen med den omgivende bebyggelse, hvad angår højde, tagformer, gavlmotiver, vinduer og facadedetaljeringer.

Inden for lokalplanområdet udpeges en del af bebyggelsen som bevaringsværdig.

Byggefelt A – Wilders Plads 11

Stueetagen inden for byggefelt A skal være i gul mur som er pudset, eller fx sækkeskuret, filset, eller kalket. Etagerne fra 2. etage og op skal ligeledes være gul-enten pudset eller blank mur i tegl. Facader i tegl skal være i gule nuancer, inden

for det brede farvespektrum, som genbrugte gule teglsten kan antage af tidens tand. I facaden kan der være op til 10 % træ.

Facaderne inddeles lodret i flere enheder og vandret mellem etagerne, fx markeret med søjler, fremrykninger, detaljer i træ eller gesimser. Denne detaljering i facaden vil skabe sammenhæng til bindingsværket i den fredede bygning på Wilders Plads 7, og til de taktfaste facadestrukturer på værfthallerne på Wilders Plads 8.

Byggefelt B1-B3 – Wilders Plads 9B, C, D og E

På de udpegede byggefelt B1-B3 ligger i dag værkstedsbygningen mod syd og en to-etagers bygningsfløj med erhverv mod nordøst. Begge bidrager i dag til variationen i den sammensatte bygningsstruktur og til samspillet med de omgivende byrum.

Ny bebyggelse til erstatning for de eksisterende, skal bygges sammen med de bevaringsværdige bygninger og videreføre motivet med forskellige sammensatte volumener. Ny bebyggelse skal have hvide pudsede mure, røde saddeltage, hvide vinduer og vinduer med sprosser i stueetagen mod kanalen.

Inden for byggefelt B1 muliggøres op til 3 etager plus udnyttet tagetage. Inden for byggefelt B2 muliggøres fortsat én etage, men med taghave ovenpå. Inden for byggefelt B3 muliggøres ny bebyggelse med samme form og udtryk som den eksisterende 2-etagers erhvervsbygning, dvs. samme dimensioner, taghældning og vinduestyper.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Færdselsarealet i lokalplanområdet har ikke vejstatus. Området omkring de to byggefelt fastlægges som et byrum, hvor alle trafikanter deles om pladsen, særligt på fodgængernes og cyklisternes præmisser.

Byrummet skal have samme typer belægning som i dag, som består af asfalt, natursten i granit samt grus under træer.

Herudover fastlægges en promenade som et byrum i et 7,5 m bredt bælte langs kajen, hvor der skal være offentlig adgang. Inden for promenaden må der således ikke etableres bebyggelse eller hegn. Promenaden må dog gerne indrettes med beplantning, borde, bænke og affaldsspande.

Inden for promenadens areal og gennem hele dens forløb skal der sikres en passage til færdsel, med en bredde på minimum 3 m.

I en zone på 1,5 m langs kajen, må der ikke placeres inventar, udover hvad der allerede findes af pullerter, kæder, fortøjningsringe mm.

Langs bygningernes facader fastlægges der forskellige typer kantzoner, nogle med beplantning og klatreplanter, nogle med kun lidt beplantning og nogle med integrerede bænke til opholdsmuligheder for beboere og gæster i området. Beplantningen i kantzonerne skal erstatte den eksisterende selvgroede beplantning, som er skudt op i tilfældige revner og sprækker, og som præger området.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der skal plantes to nye træer som udfyldning i den eksisterende træække langs kajen mod Wilders Kanal. Herudover skal der etableres starten på en ny træække med tre træer langs kajen mod Christianshavns Kanal. Hvert nyt træ skal have et bed med 20m² vækstmedie, hvilket kan reduceres til 10m², når minimum 3 træer sættes i samme bed. Bede omkring træer skal have vandgennemtrængelig overflade, som f.eks. grus eller brosten lagt med mellemrum. 25 % af taghavens areal skal beplantes.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Opstalt af facader mod Wilders Kanal mod sydvest.
Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Opstalt af facade (tv.) mod Christianshavns Kanal mod sydøst.
Illustration: Lundgaard og Tranberg Arkitekter.



Visualisering, der viser eksisterende bygninger, set fra syd (fra Christianshavns Kanal). Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen, set fra syd (fra Christianshavns Kanal). Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri (i midten og th.), sammenbygget med bevaringsværdige bygninger (tv) i overensstemmelse med lokalplanen. Perspektiv fra vest - fra Wilders Kanal. Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen, set fra øst (fra Christianshavns Kanal). Illustration: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 1976 af 27. oktober 2021).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 1 eller 2. Der er endvidere ikke tale om projekter, 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 en ny bebyggelse, som placeres samme sted som den eksisterende, og de nye bygninger får en højde på op til 4 etager, som svarer til omkringliggende bebyggelse. Bebyggelsen vil blive 2 etager højere end i dag, men byrummet omkring den vil ikke ændres væsentligt.

Facaden i stueetagen skal genskabe de nuværende bygningers facadeudtryk mht. materialer, farver, dør- og vinduesåbninger, så kulturmiljøet omkring bygningerne kan bevares. De nye bygninger vil ligesom i dag have restaurant/café og serviceerhverv i stueetagen, der bidrager til bylivet på kajen.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj er under vejledende grænseværdier

Trafikstøjen i området overstiger ikke de vejledende grænseværdier, og der skal derfor ikke tages særligt højde for støjen fra trafikken ved fastlæggelse af bebyggelsesplanen eller ved særlige bestemmelser om afskærmning.

Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- Kvalitet af byrum; attraktive udearealer
- Bynatur med merværdi
- Cirkulært Byggeri; - mulighed for omdannelse
- Materialer med lav miljøpåvirkning

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- etablere bænke langs promenaden og langs nogle af facaderne,
- plante nye træer langs både Wilders Kanal og Christianshavns Kanal,
- der etableres en grøn taghave til boliger og erhvervslejemål i det ene byggefelt. Den grønne flade reducerer varmeophobning (varmeø-effekt),
- etablere beplantning i kantzonerne langs facaderne, med afsæt i den selvgroede beplantning i revner og mellemrum. Dette motiv genskabes sporadisk rundt langs soklen, i en kombination af lav beplantning og facadebeplantning.
- boliger får indgange fra strædet mellem byggefeltene, I den sydlige bygning fører indgangen til en central trappe/elevator-kerne, der betjener alle boliger. Det giver en fleksibel planløsning med mulighed for senere omdannelse; sammenlægning eller opdeling af lejligheder,
- facader skal være i pudset mur og evt. blank mur, som har en lang levetid.

Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde i de efterfølgende byggerier, at

- undersøge muligheden for genbrugstegl i facaderne,
- arbejde med træ i den bærende konstruktion, hvilket er et mere bæredygtigt materialevalg end eksempelvis beton og giver samtidig en fleksibilitet i planløsningen,
- certificere byggeriet til minimum DGNB Guld,
- håndtere renovation indendørs, så mest mulig ubebygget areal friholdes
- forbedre biodiversiteten med blomster og varierende farver gennem årstiderne, samt vegetation der tillokke bier, mariehøns, sommerfugle og andre insekter som samtidig tiltrækker fugle,
- indrette taghaven som et attraktivt opholdsareal med gode siddemuligheder samt højbede med en rig variation af blomstrende urter og planter fra tidligt forår til sent efterår.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Bevaringsværdige bygninger

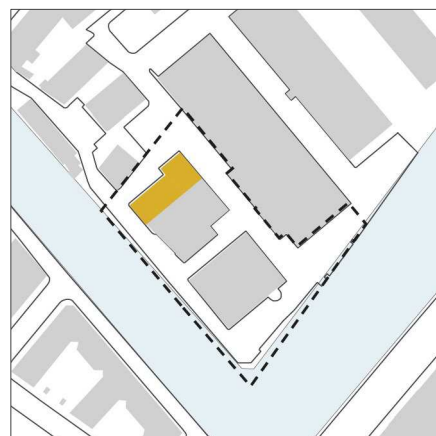
Alle bygninger inden for lokalplanområdet er i SAVE registreret med værdien 4. Bygningerne på Wilders Plads 9A, 9F og 9G udpeges som bevaringsværdige i lokalplan Wilders Plads 9-11. Bygningerne ligger i nordøstlige del af lokalplanområdet og grænser op til bygningerne der kan nedrives inden for byggefelt B1-B3.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.

På tegningen er angivet bevaringsværdige bygninger.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Bebyggelsesplanen i lokalplanen er lagt på en sådan måde, at det eksisterende kulturmiljø kan bevares og videreføres i den ny bebyggelse.



■ Bevaringsværdig bygning

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Bevaringsværdige bygninger i lokalplanen.



■ 1-3 Høj bevaringsværdi

■ 4-6 Middel bevaringsværdi

■ Uden bevaringsvurdering

■ Fredet

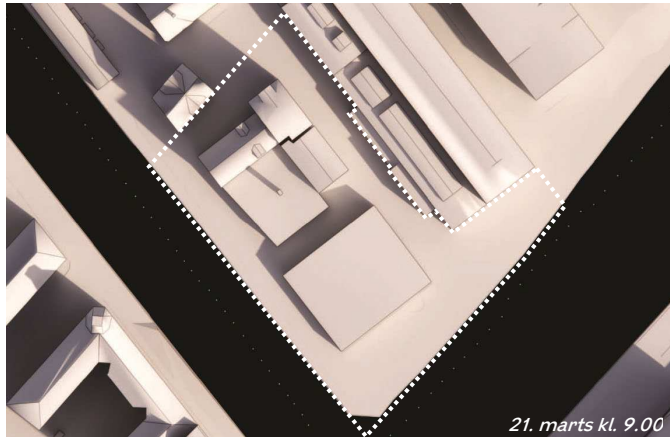
- - - Lokalplanområdets afgrænsning

X SAVE-værdi

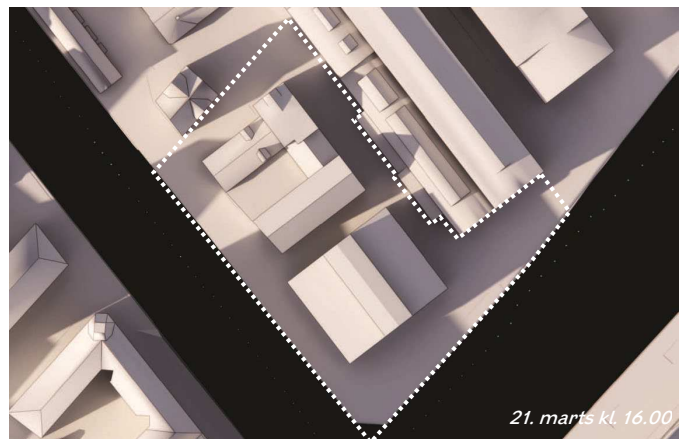
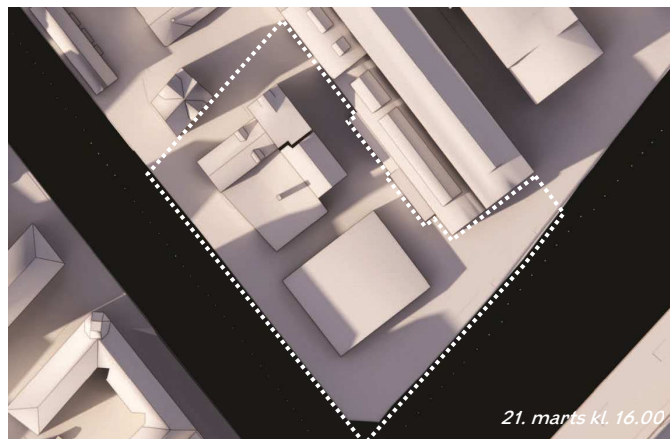
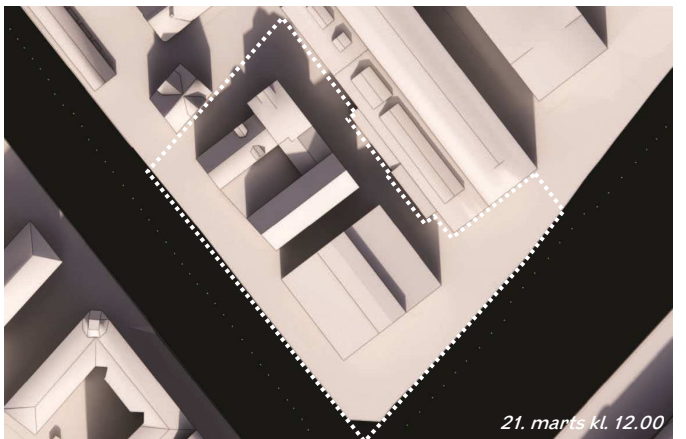
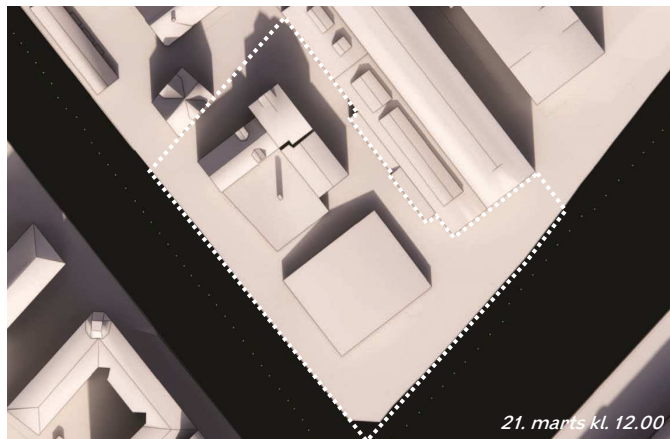
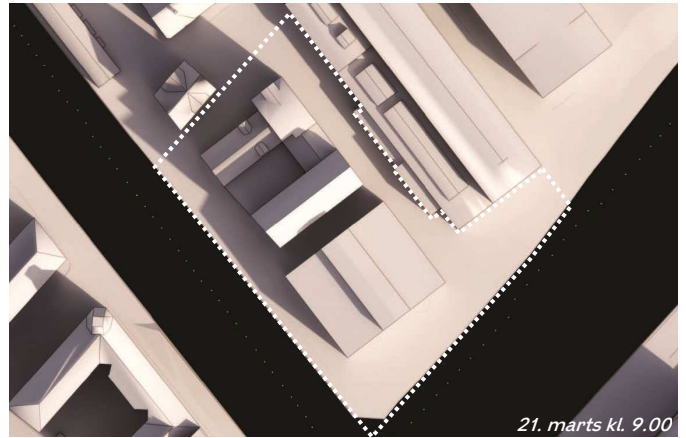
xx Husnummer

SAVE-kort, der viser SAVE-værdier i området.

Eksisterende forhold



Muliggjort med lokalplanen

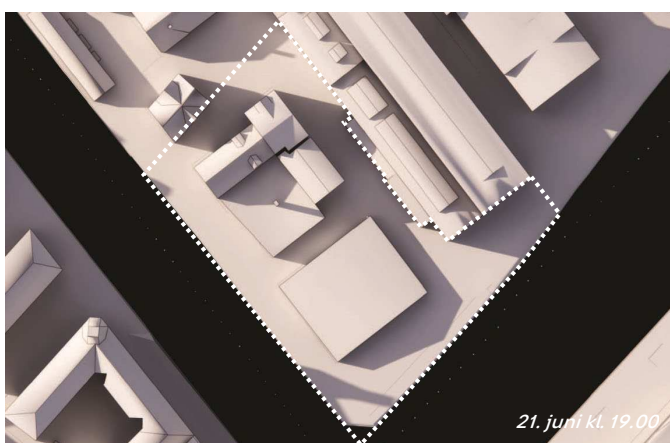
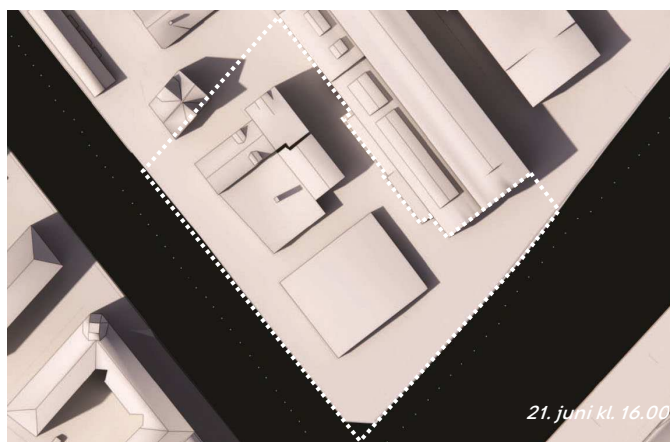
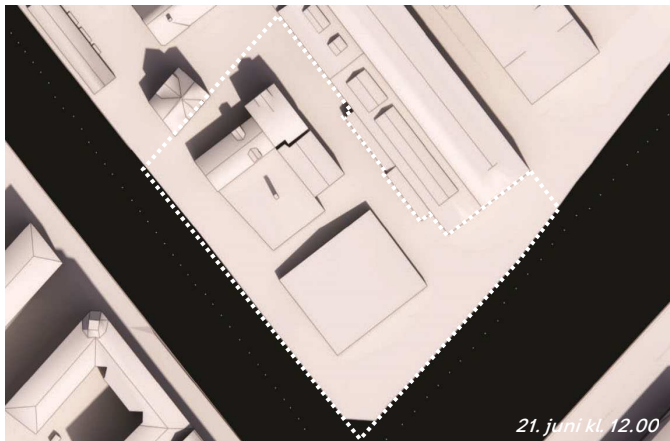
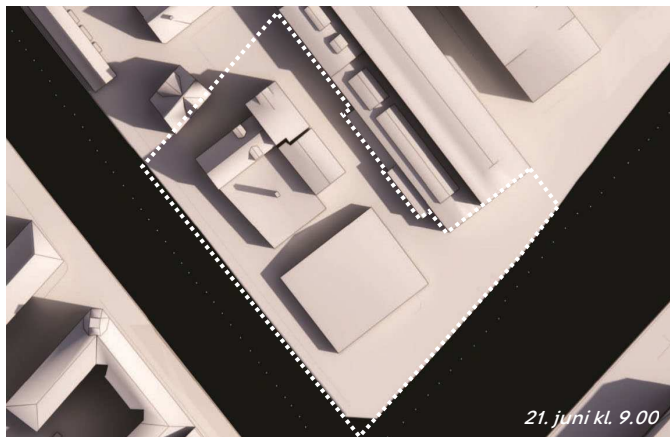


Skyggediagrammer

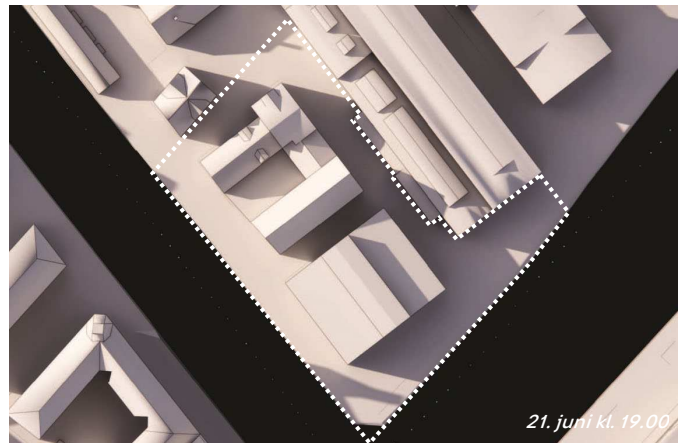
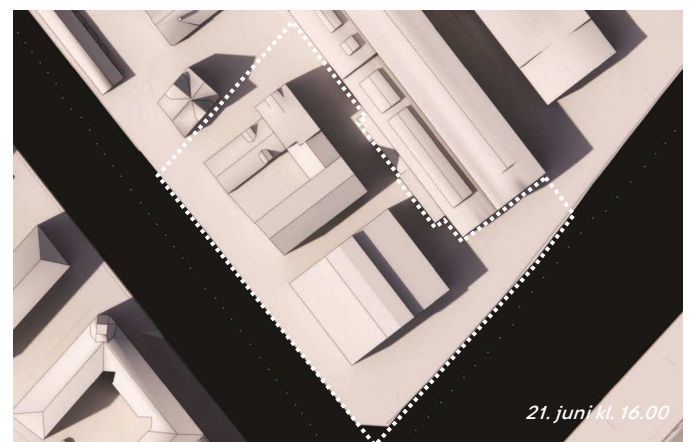
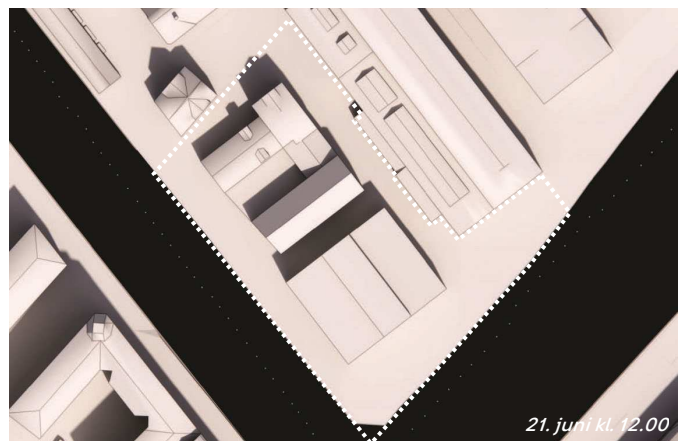
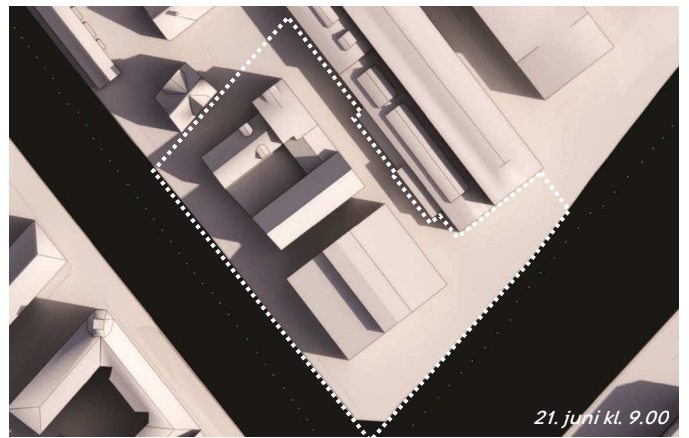
Skyggediagrammerne viser, hvordan byggeriet muliggjort med lokalplanen kan komme til at skygge på omgivelserne, sammenholdt med til de eksisterende forhold. Skyggediagrammerne med det muliggjorte byggeri viser en øget skygge på kajkanten mod Wilders Kanal (vest) i marts og juni kl. 09.00 og mod Christianshavns Kanal (øst) i marts kl. 16 og juni kl. 19. På øvrige tidspunkter vil der ikke komme mere skygge på byrummene sydøst og sydvest for byggeriet. 'Strædet' mellem de to bygninger vil ligge yderligere i skygge fra om morgenen indtil kl. 12 og byrummet nordøst for bebyggelsen vil ligge mere i skygge fra ca. kl. 12 og frem.

Illustrationer: Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

Eksisterende forhold



Muliggjort med lokalplanen



Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Detailhandel

Lokalplanområdet ligger uden for de udpegede centerområder. Her kan etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. I området må der være et butiksareal på højst 700 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 500 m², og butikker til udvalgsvarer må være 200 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Christianshavn Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om en styrkelse af områdets særegne historie, arkitektur og kultur.

Det byggeri der muliggøres med lokalplanen, viderefører kvalitetene i områdets arkitektur og det kulturmiljø og byliv, der knytter sig til stueetagens aktiviteter og udformning

Lokalplaner i kvarteret

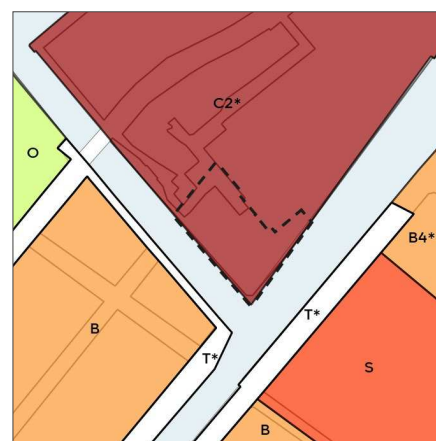
Lokalplan 283 Havnemøllen

Formålet med lokalplanen er at fastholde og udbygge områdets funktion som boligområde, at arkitektonisk værdifuld bebyggelse bevares og at den karakteristiske bebyggelsesstruktur med gavlhuse videreføres ved nybyggeri.

Lokalplan 477 Strandgade Nord

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en fortsat omdannelse fra tidligere erhvervsorienterede anvendelser til et attraktivt bolig- og erhvervsområde. Lokalplan 477 aflyses for det område, som bliver omfattet af lokalplan Wilders Plads 9-11.

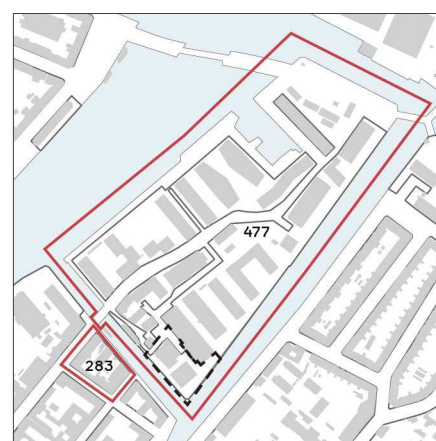
Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- * Områder med særlige bestemmelser

--- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



— Gældende lokalplaner

--- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtigheds certificeringer af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en byggherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres. Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning m.v.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges. Kravene til de forskellige projektyper findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Stormflodssikring

Lokalplanområdet skal sikres i forhold til en vandstandsstigning i forbindelse med en stormflod på indtil 2,5 m.

Det er indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil 2,5 m. Det kan ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v., der kan opsættes ved varsling, samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase: Vandforsyningsplan

Varmeplanlægning

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

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: www.at.dk/

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er i dag en del af områdeklassificeringen, men består af et opfyldt areal og har tidligere huset forskellige aktiviteter som skibsbyggeri. Det betyder, at det skal forventes at den dybereliggende jord kan være forurenet med tungmetaller, opløsningsmidler og olieprodukter fra de tidligere aktiviteter. Overfladejorden kan forventes at være lettere forurenet som følge af nedfald fra luften fra tidligere industriaktiviteter og den tilsatte bly i benzinen.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser. Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse. Kontakt: vand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse. Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse. Kontakt: vand@kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden: www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

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.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingselskabet I/S (By & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

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

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

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muligjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet grænser op til fredningen af Københavns kanaler. Af fredningsteksten fremgår det at bolværkerne skal sikres og at der ikke må foretages ændringer af disse herunder deres forankring.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området via den offentligt tilgængelige promenade og det interne færdselsareal, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1. etagerne) anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter del af ejendommen matr.nr. 32, Christianshavns Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 6. maj 2022 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

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. Boligandel

Boligandelen skal udgøre mellem 40 % og 75 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for lokalplanområdet under ét

Indtil 30 % af bruttoetagearealet til boliger må anvendes til kollegie- og ungdomsboliger, jf. stk. 3 e).

Stk. 3. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver bebyggelse.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodesee behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennem- snit, Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivi- teter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m², jf. stk. 2.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige byg- nings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kra- vene.

Stk. 4. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fæl- lesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af brut- toetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, be- boerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundheds- fremmende funktioner og lignende.

Stk. 5. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

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

Stk. 6. Forurenende virksomhed

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

Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 700 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m² etageareal.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr. 27.10.2022.

Stk. 8. Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv i stueetagen (1. etage)

For stueetager (1. etager) vist på tegning 2a gælder, at mindst 40 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Endvidere må de anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler.

Stk. 9. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. Intern vejstruktur

Den interne trafikbetjening af området skal via områdets eksisterende private færdselsareal og promenaden langs kanalerne.

Kommentar

Bestemmelsen hindrer ikke at veje og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m ²
Kollegie- og ungdomsboliger:	1 plads pr. 857 m ²
Grundskoler:	1 plads pr. 607 m ² , undtagen areal til idrætshaller og madskoler
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m ²
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m ²
Erhverv, kontor, hoteller:	1 plads pr. 214 m ²
Butikker:	1 plads pr. 143 m ²

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden parkeringsdækning for hoteller, end den der ellers gælder for erhverv.

Parkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Grundskoler:	1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
Daginstitutioner:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Plejecentre- og plejeboliger:	2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Erhverv og hoteller:	3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker:	1 plads pr. 500 m ²
Daginstitutioner:	1 plads pr. 250 m ²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være integreret i byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 3.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Det samlede bruttoetageareal for ny bebyggelse må ikke overstige 3.000 m².

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene, som vist på tegning 4a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facader/gavle mod de fuldt optrukne linjer, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for de stiplede linjer, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de etageantal og bygningshøjder, som er vist på tegning 4a.
- b) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget eller i kælderen.

Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1,5 m inde på taget målt fra skæringspunktet mellem facaden og overkant tag. For solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation kan bygningshøjden, fastsat oven for, overskrides med op til 1 m alt inklusiv. Højden måles fra overkant tag.

- c) Værn, som etableres langs taghave oven på bygning i byggefelt B2, vist på tegning 4a, kan overskride den angivne bygningshøjde med op til 1,2 m.

Stk. 4. Mindre bygninger

Der må opføres en mindre bygning i én etage, på højst 20 m². Det kan være en pavillon, et drivhus, lysthus og lignende. Der kan maksimalt opføres én mindre bygning.

Mindre bygninger må ikke placeres ud for gavlene langs Christianshavns Kanal eller inden for byrum B, som vist på tegning 6a.

Stk. 5. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger vist på tegning 4b må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller 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 en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdig, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Facader inden for byggefelt A, vist på tegning 5, skal hver opdeles i mindst 3 lodrette enheder med en bredde på mellem 5 m og 11 m. Skift mellem enhederne skal markeres med fremrykninger, søjler i facaden, materialeskift eller anden markering.
- b) Facader inden for byggefelt A, vist på tegning 5, skal hver opdeles med vandrette markeringer mellem etagerne. Skift mellem etagerne skal markeres med fremrykninger, materialeskift, gesimser eller anden markering.
- c) Facade a og c, vist på tegning 5, må have en højde på højst 9,5 m.
- d) Facade f, vist på tegning 5, må have en højde på højst 10 m.
- e) Facade h, vist på tegning 5, skal have en højde på mellem 6,5 og 7,5 m.
- f) Facade i, vist på tegning 5, skal have en højde på mellem 3 og 4 m.
- g) Facader inden for byggefelt A, vist på tegning 5, skal være i pudset mur eller blank mur i tegl. Desuden må op til 10 % være i træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- h) Nederste etage inden for byggefelt A, vist på tegning 5, skal være i pudset mur. Desuden må 10 % være i træ.
- i) Facader inden for byggefelt B1-B3, vist på tegning 5, skal være i pudset mur. Desuden må op til 10 % være i træ. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- j) Farver inden for byggefelt A, vist på tegning 5 skal for pudset mur og blank teglmur være gul. Elementer i træ skal være i træets naturlige farve eller en mørk farve.

- k) Farven inden for byggefelt B1-B3, vist på tegning 5 skal for pudset mur være hvid. Elementer i træ skal være i træets naturlige farve eller en mørk farve.
- l) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facader, vist på tegning 5, skal der i mellem 35 % og 65 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være placeret vinduer eller døre. Glaspartier må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) For facader vist på tegning 5, skal i mellem 35 % og 65 % af facade-længden fra 2. etage og opefter være placeret vinduer, døre eller franske altaner. Undtaget er øverste etage i gavlene.
- c) Vinduer og døre i facade h, vist på tegning 5 skal placeres lodret over hinanden.
- d) Vinduer, franske altaner og døre i facader fra 2. etage og opefter skal placeres lodret over hinanden.
- e) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have gennemsigtigt (klart) vinduesglas.
- f) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- g) Vinduer og døre i facade a, c og h, vist på tegning 5, skal i stueetagen placeres med samme vandrette afstand/rytme, inden for hver facade eller hver enhed, beskrevet i stk. 1 a).
- h) Vinduer og franske altaner fra 2. etage og op skal på hver etage placeres med samme vandrette afstand/rytme inden for hver facade eller hver enhed jf. stk. 1 a). Undtaget er facade f.
- i) Vinduer i facade a, c og h, vist på tegning 5, skal i stueetagen (1. etage) have fælles underkant og fælles overkant inden for hver facade.
- j) Vinduer fra 2. etage og op skal på hver etage have fælles underkant og fælles overkant inden for hver facade. Undtaget er facade f.
- k) Franske altaner skal på hver etage have fælles underkant og fælles overkant inden for hver facade.
- l) Vinduer skal have individuelle murhuller.
- m) Langs facade a, c og h, vist på tegning 5 skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på mellem 0,8 m-1,2 m og en overkant på mellem 2,0-3,0 m målt fra terræn.
- n) Langs facader fra 2. etage og op, skal vinduer have en underkant på minimum 0,4 m målt fra overkant af etageadskillelsen.
- o) Vinduer i facade a, c og h, vist på tegning 5 skal i stueetagen (1. etage) være i højformat.
- p) Vinduer på 2. og 3. etage skal være i højformat.
- q) Vinduer må ikke være i plastik.

- r) Vinduer, døre og franske altaner inden for byggefelt A, vist på tegning 5 skal være i farven hvid eller i en mørk farve.
- s) Vinduer og franske altaner inden for byggefelt B1-B3, vist på tegning 5 skal være i farven hvid.
- t) Fra 2. etage og op skal mindst 90 % af vinduer og franske altaner have mindst to lodrette fag eller være med sprosser.
- u) Vinduer i facade h, vist på tegning 5, skal have to lodrette fag eller være med sprosser.
- v) Vinduer i facade i og e samt facader i byggefelt A, vist på tegning 5, skal i stueetagen være med sprosser.
- w) Der må ikke være karnapper.
- x) Døre må ikke være i plastik.
- y) Boligbebyggelser skal have indgange fra facade d eller f, vist på tegning 5.
- z) Indgangspartier til boliger skal markeres med mindre overdækninger, fremrykninger, tilbagetrækninger, materialeskift eller anden markering.
- æ) Der må ikke være altangange og der må ikke være udvendige trapper til boliger på 2. etage og op.

Stk. 3. Altaner

- a) Bebyggelse inden for byggefelt A, B1 og B2, vist på tegning 5, må kun have franske altaner. Bebyggelse inden for byggefelt B3 må ikke have altaner eller franske altaner.
- b) Altanværn skal være i lodrette, spinkle balustre i træ eller metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Stk. 4. Tage

- a) Tag inden for byggefelt A, vist på tegning 5 skal være saddeltag med en hældning på mellem 8 og 15 grader og som hælder mod facade a og c, vist på tegning 5. Tagareal inden for en afstand af 3,0-5,0 m på hver side af tagryggen, skal i hele tagets længde forskydes mellem 1,5 og 3,0 m lodret op over det øvrige tag.
- b) Tag inden for byggefelt B1, vist på tegning 5, skal være saddeltag med en hældning på mellem 43 og 50 grader.
- c) Tag inden for byggefelt B3, vist på tegning 5, skal være saddeltag med en hældning på mellem 17 og 23 grader.
- d) Tag inden for byggefelt B2, vist på tegning 5 skal være fladt.
- e) Kviste skal være med en tilbagerykning på mindst 0,4 m i forhold til facaden og med en samlet længde, der ikke må overstige 35 % af taglængden. Kviste må højst være 1,5 m brede og skal placeres lodret over vinduer eller franske altaner i facaden.
- f) Kviste skal være med saddeltag.
- g) Inden for byggefelt A, B2 og B3 vist på tegning 5 må der ikke være kviste.
- h) Tag inden for byggefelt A, vist på tegning 5, skal være i en grå farve eller grønt tag med græs, sedum eller lignende. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- i) Materialerne på tag inden for byggefelt B1 og B3 vist på tegning 5 skal være tegl i farven rød. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- j) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- k) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- l) Værn om tagterrasser skal være med lodrette, spinkle balustre i træ eller metal. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- m) Tagfladen i byggefelt B2, vist på tegning 5 skal anvendes til tagterrasse og indrettes, som det fremgår af § 8 stk. 8.
- n) Der må ikke indrettes tagterrasser inden for byggefelt A, B1 og B3, vist på tegning 4a.
- o) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6.

Stk. 5. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 6. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau mindst til kote 2,5.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler. Taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere beboere og brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %
Plejecentre og plejeboliger:	20 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer samt pulterrum.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

Kommentar

Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 5.

Stk. 3. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 4. Terrænregulering

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 0,2 m i forhold til det eksisterende terræn. Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 6a-6c.

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Byrum skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser og promenader.

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 6. Indretning af byrum

Der skal være byrum som vist på tegning 6a.

Byrum A

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit og asfalt i en grå farve. Der kan desuden være grus under træer.

Byrum B

Der skal være en promenade med en bredde på mindst 7,5 m langs kajkanten.

Arealet inden for 1,5 m fra kajkanten skal friholdes for møblering og inventar, udover eksisterende havneinventar som pullerter, kæder, for-tøjningsringe og lign.

Arealet inden for 2,5 m fra kajkanten langs Wilders Kanal skal være befæstet med natursten i form af granit. Der kan desuden være grus under træer.

Der skal være en passage til fri færdsel, med en bredde på mindst 3 m gennem hele promenadens forløb. Passagen skal friholdes for inventar, hegn og bebyggelse.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit og asfalt i en grå nuance. Der kan desuden være grus under træer.

Der skal være mindst 3 stk. faste bænke.

Stk. 7. Indretning af kantzoner

Der skal være kantzoner som vist på tegning 6b.

Kantzonerne skal have en dybde på mindst 0,5 m målt vinkelret på facaden.

Kantzoner må gennembrydes ved porte og indgange.

Beplantning i bedene skal bestå af forskellige arter.

Befæstede arealer mellem bedene skal være i natursten i form af granit eller asfalt i en grå nuance.

Kantzone a

Der skal være bede i mindst 25 % af kantzonens længde herunder klatreplanter. Der skal være faste bænke eller anden siddemulighed langs facaden i mindst 20 % af kantzonens længde.

Kantzone b

Der skal være bede i mindst 25 % af kantzonens længde herunder klatreplanter.

Kantzone c

Der skal være bede i mindst 10 % af kantzonens længde.

Stk. 8. Beplantning

Der skal plantes træer langs kanalerne, og etableres beplantning på taghaven, som vist på tegning 6c.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Ved 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Trærække langs Wilders Kanal

Der skal plantes min. 2 nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 6 m.

Trærække langs Christianshavns Kanal

Der skal plantes min. 3 nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 18-20 cm. Nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Taghave

Mindst 25 % af taghavens areal skal være bede med beplantning.

Kommentar

Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkan-

ten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.

Stk. 10. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride værdierne nedenfor, målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler og daginstitutioner: 58
- Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$) i boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46
- Hoteller: 51
- Indendørs med lukkede vinduer i hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.

Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

§ 10. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. Byzone

Arealer fremkommet ved opfyld overføres til byzone.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. Retsvirkninger

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

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

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 477 Strandgade Nord bekendtgjort den 29. juni 2012 ophæves for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

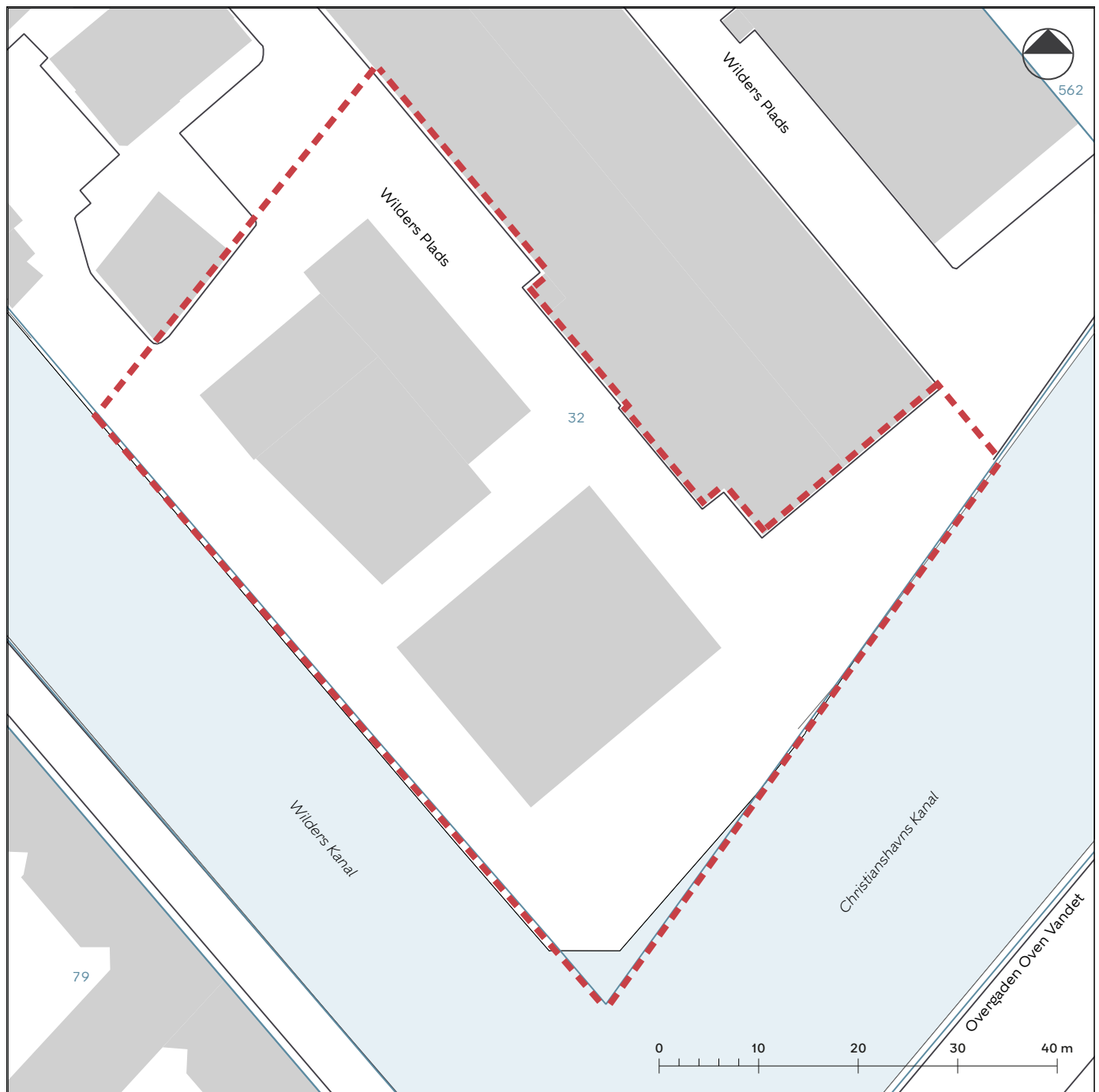
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning

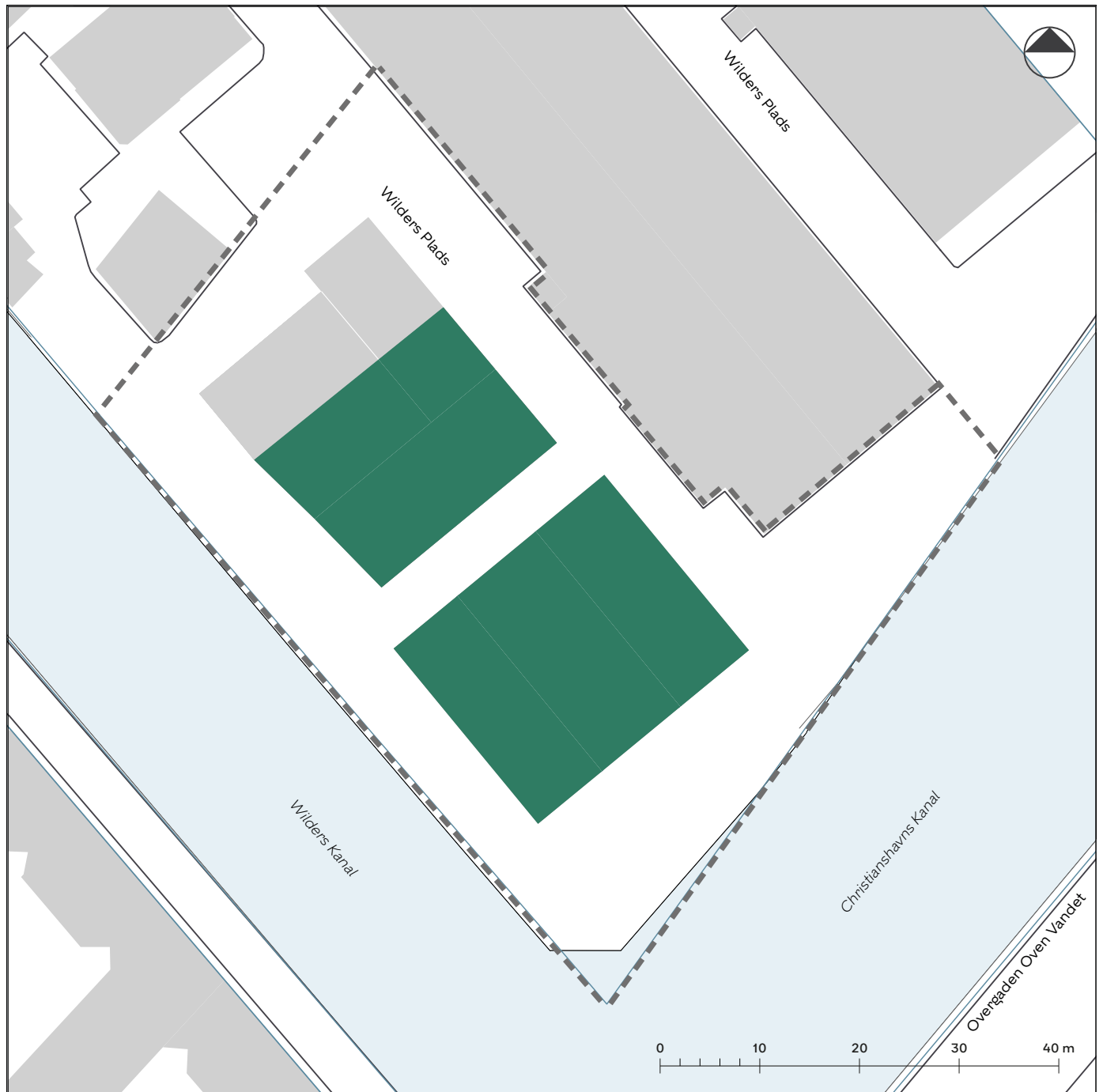



— — — — — Områdeafgrænsning


XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



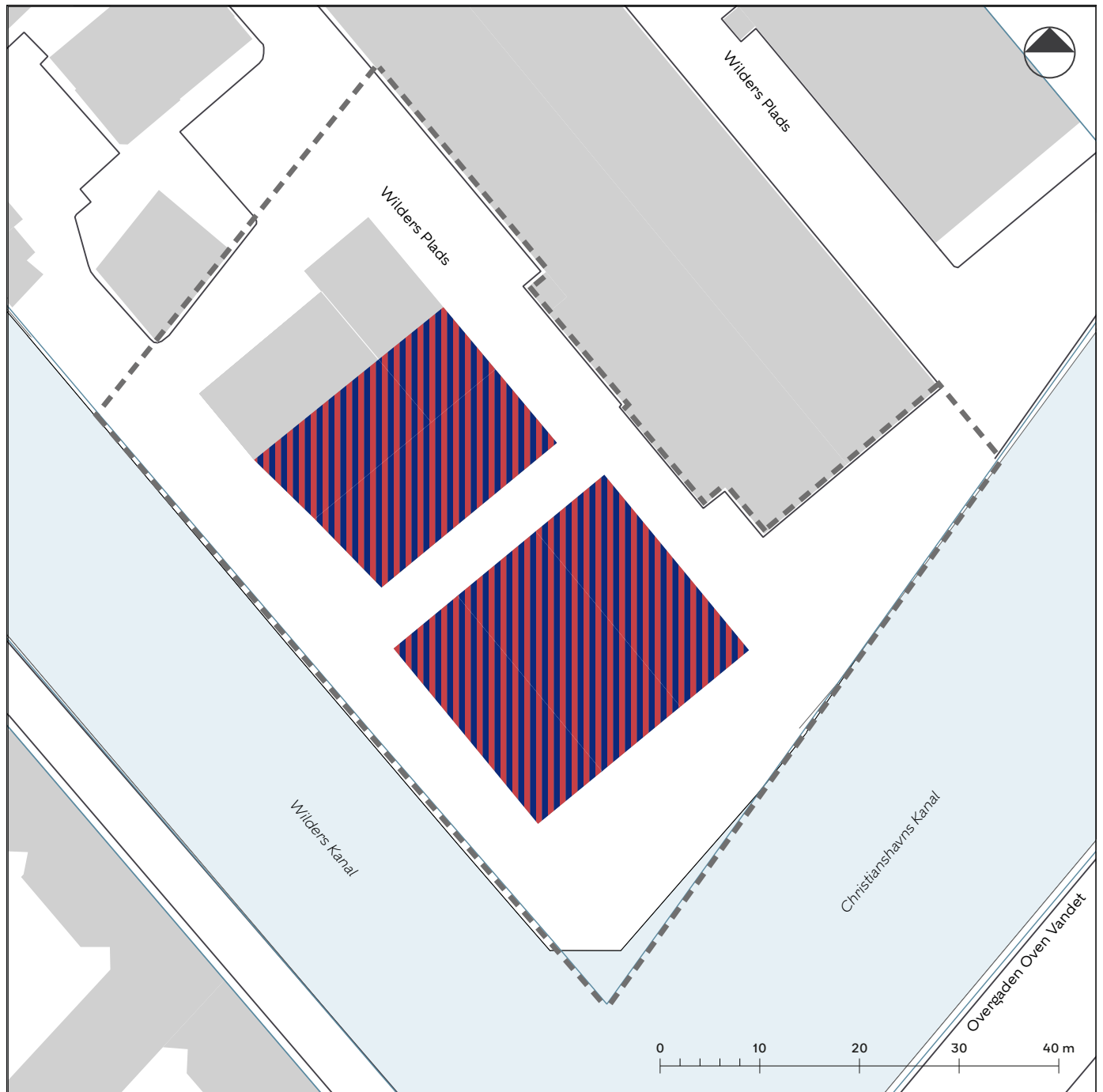
 Publikumsorienterede serviceerhverv med mulighed for liberale erhverv

 Lokalplanområdets afgrænsning


 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



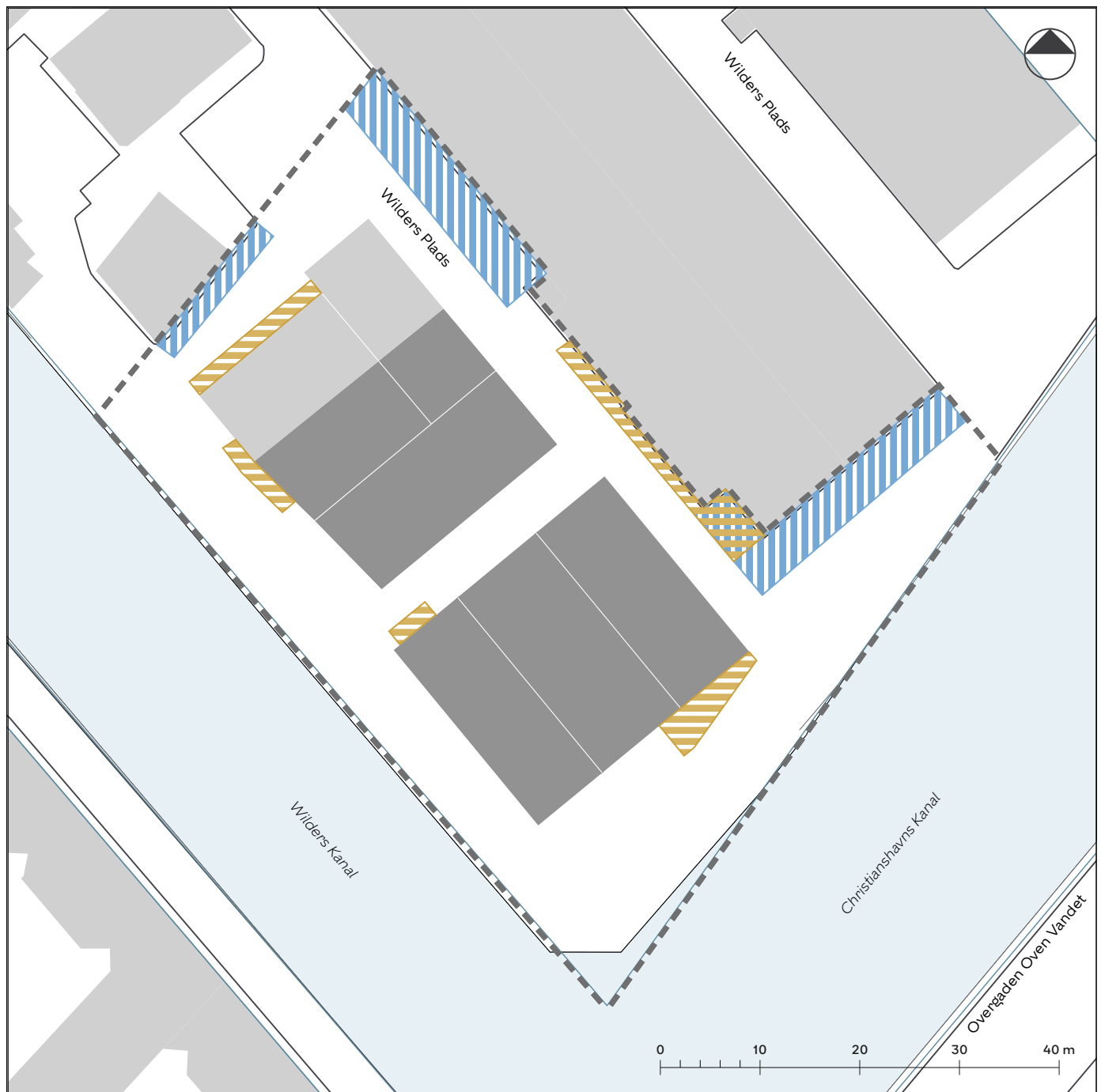
 Bolig eller serviceerhverv


 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel


 Eksisterende bygning

Tegning 3 · Bil- og cykelparkering



 Bilparkering på terræn

 Cykelparkering på terræn

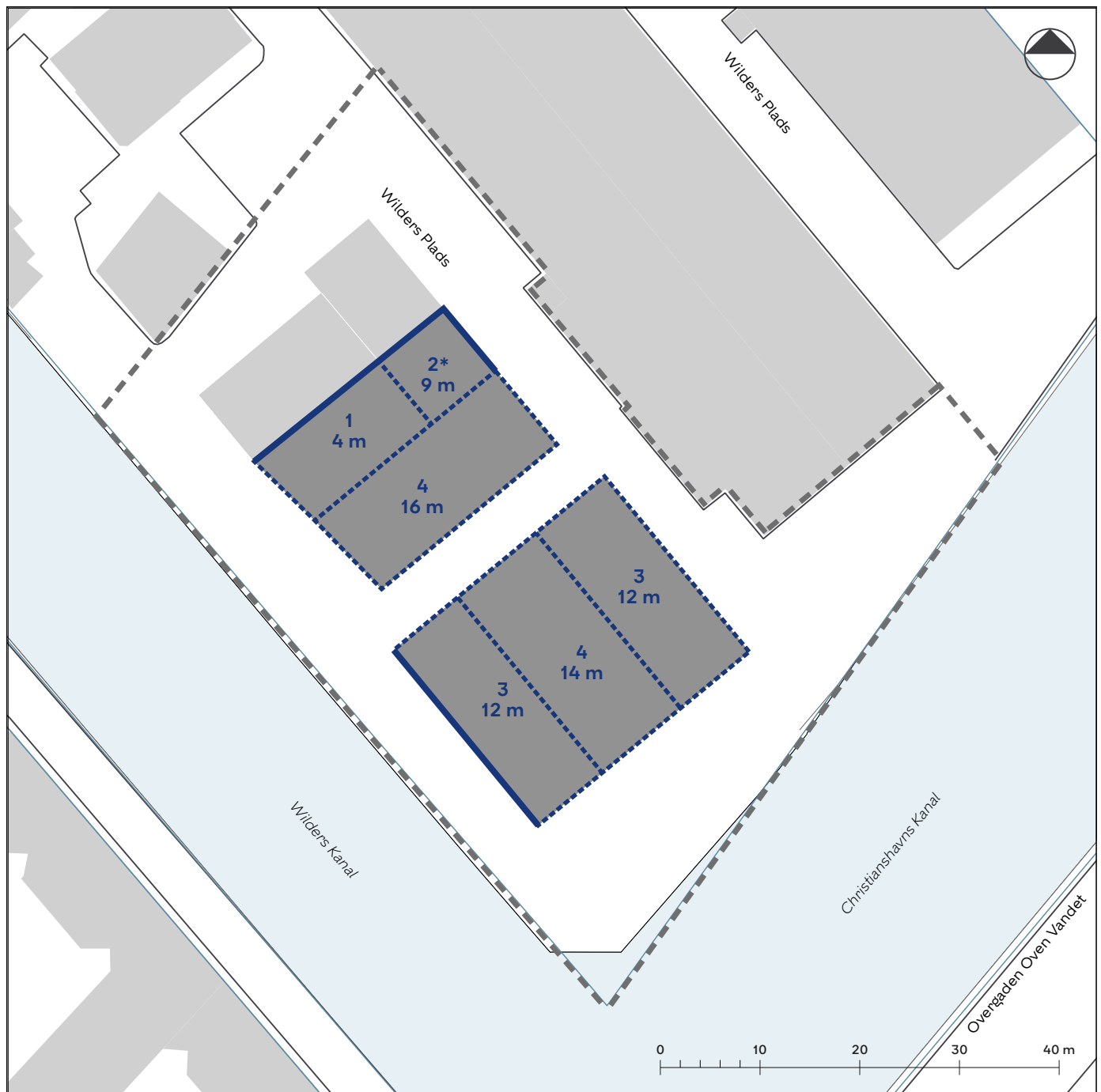
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Byggefelt

 Eksisterende bygning

Tegning 4a · Bebyggelsens omfang og placering



— Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant

- - - - - Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

x Maksimalt etageantal

xx m Maksimal højde

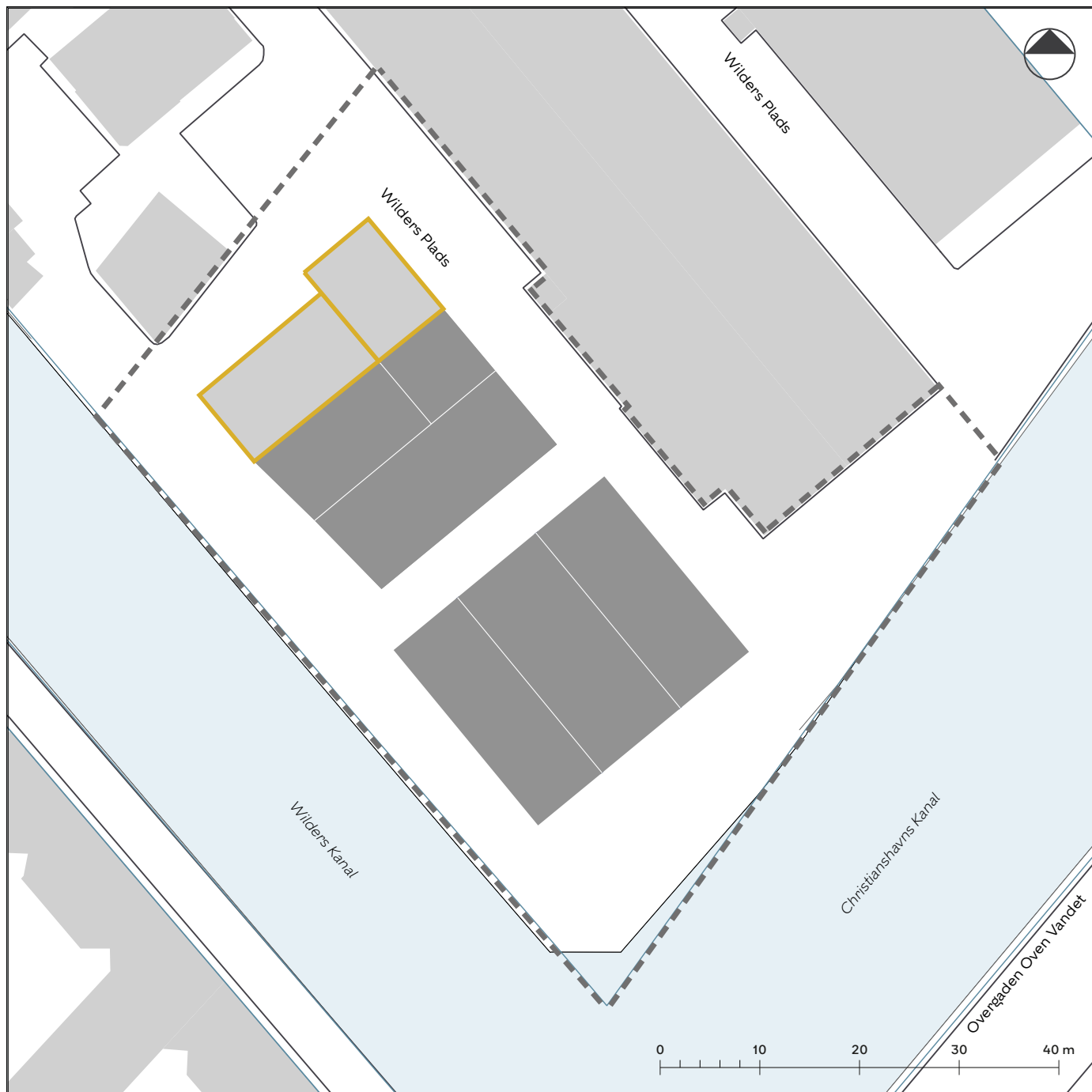
x* Præcist etageantal

- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning


— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

Tegning 4b · Bevaringsværdige bygninger



 Bevaringsværdig bygning

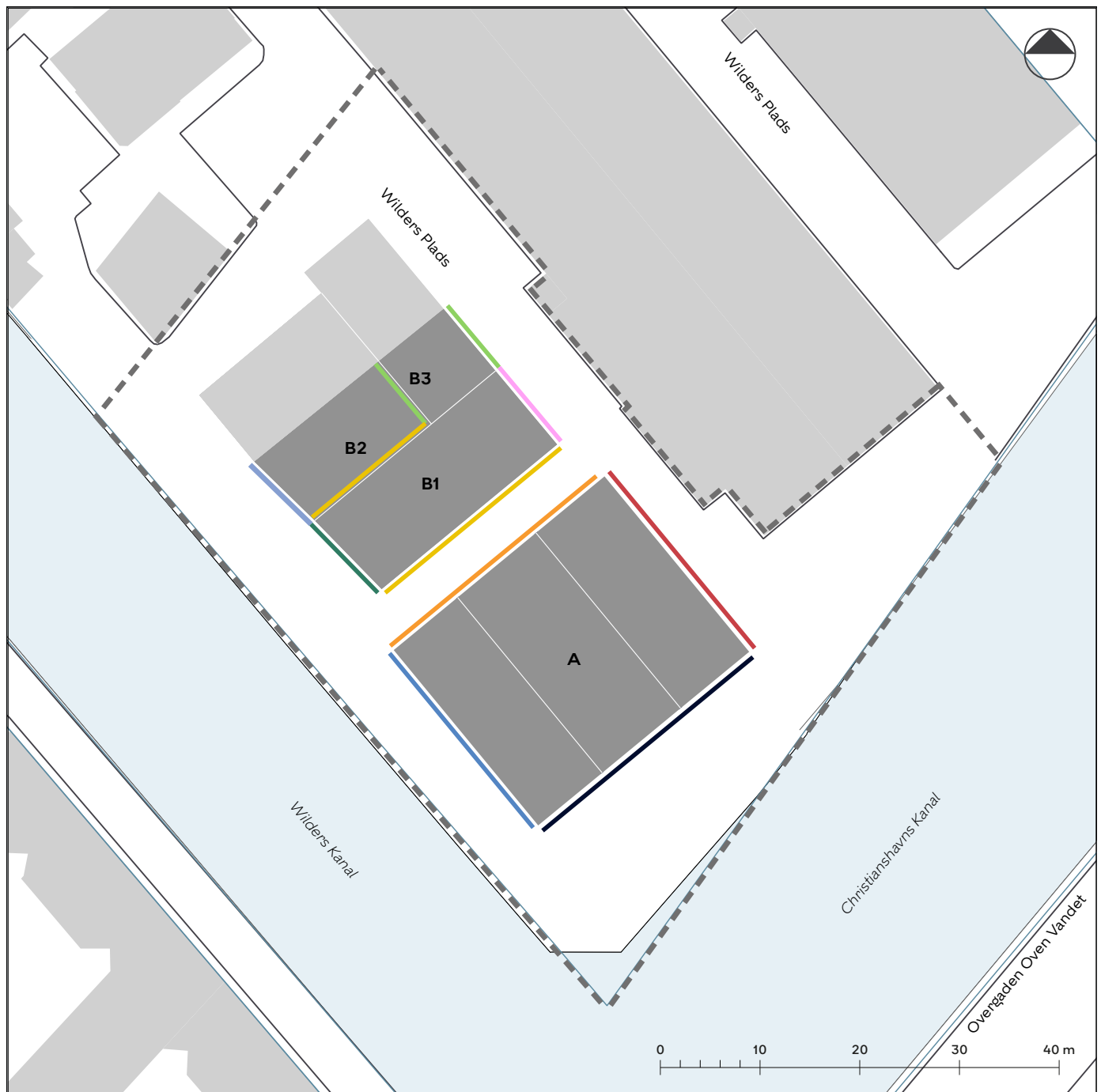
 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Byggefelt

 Eksisterende bygning

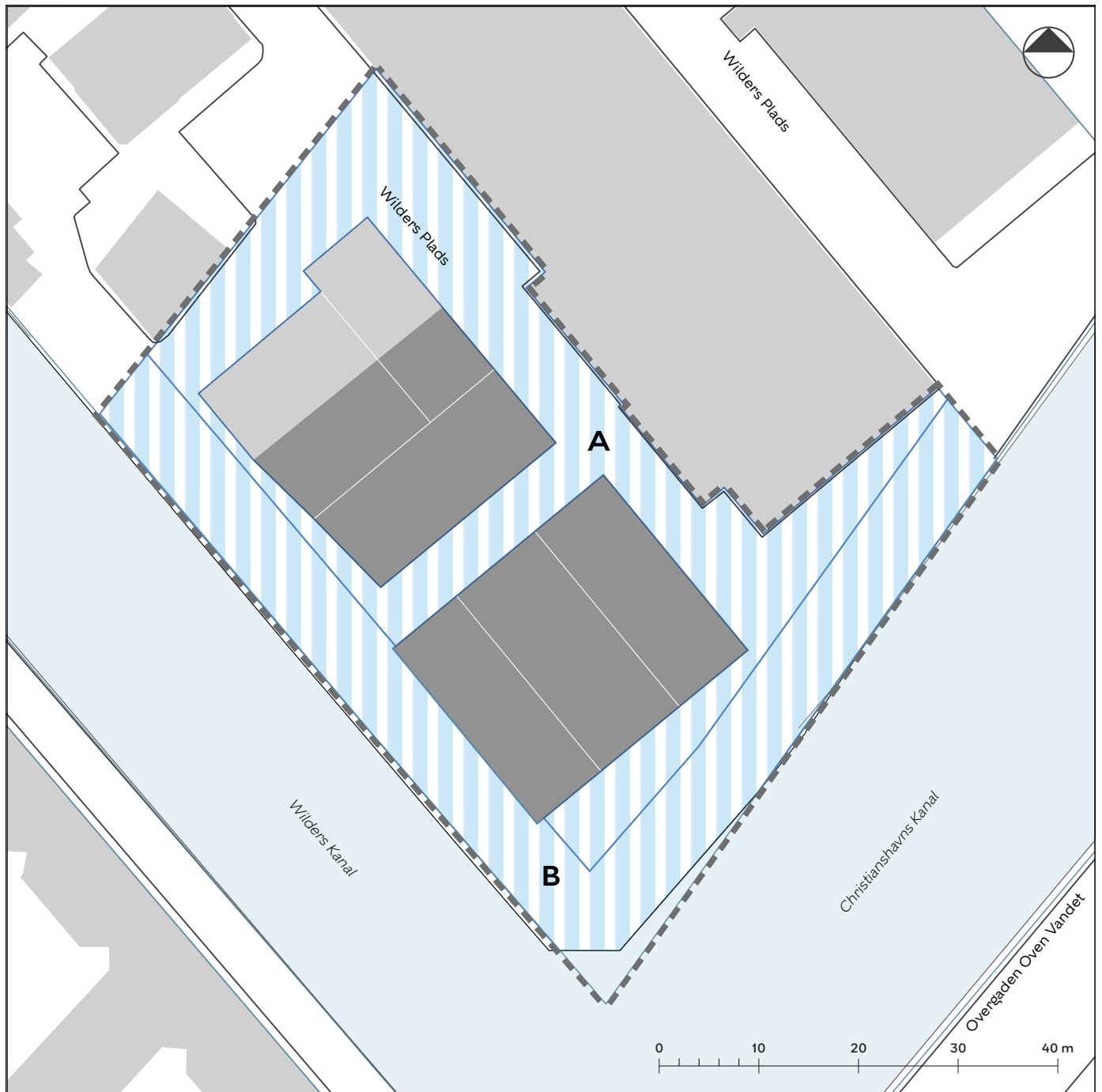
Tegning 5 · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- Facade g
- Facade h
- Facade i

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Eksisterende bygning

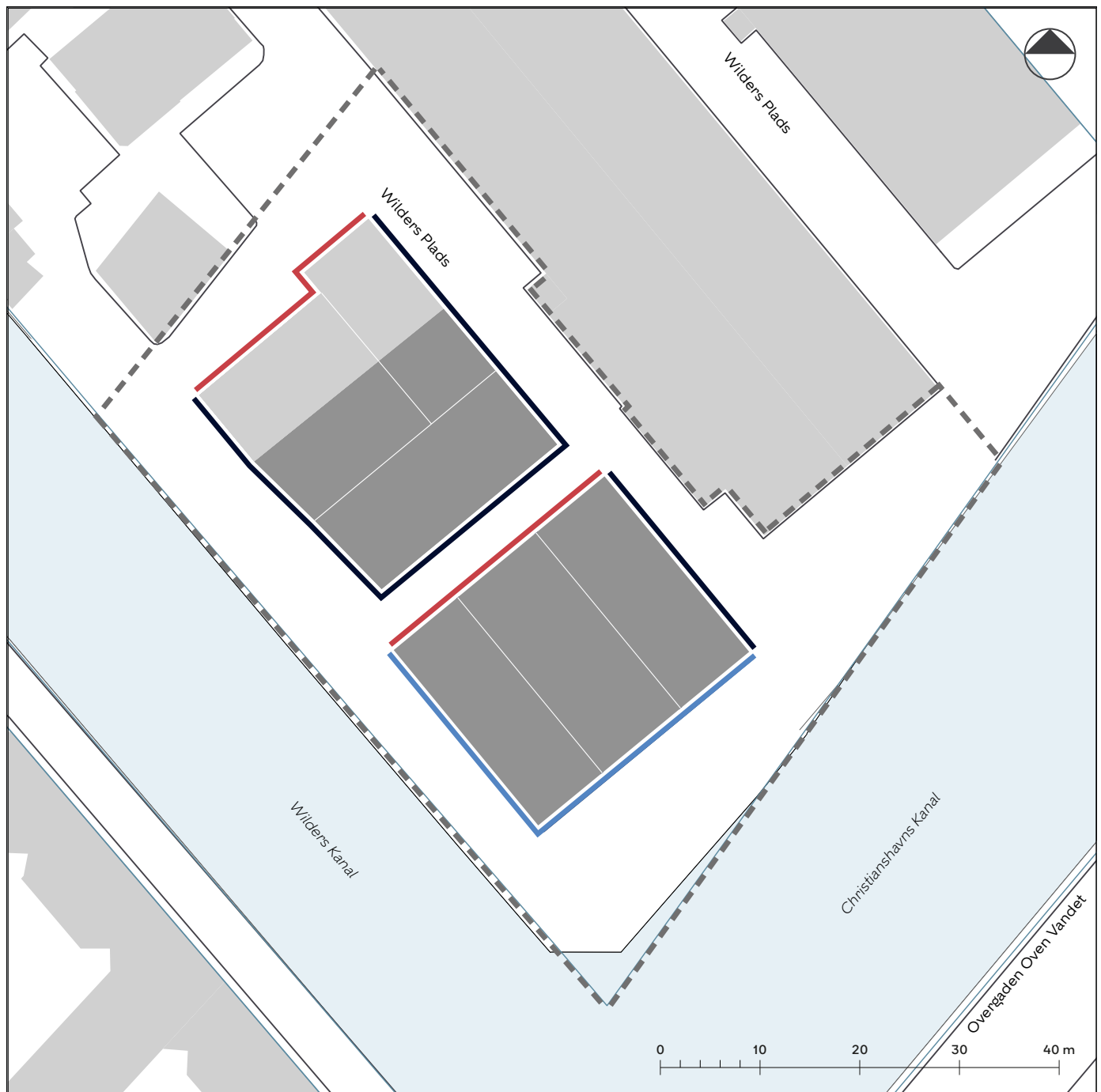
Tegning 6a · Byrum







A-B Byrum

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Byggefelt
- Eksisterende bygning

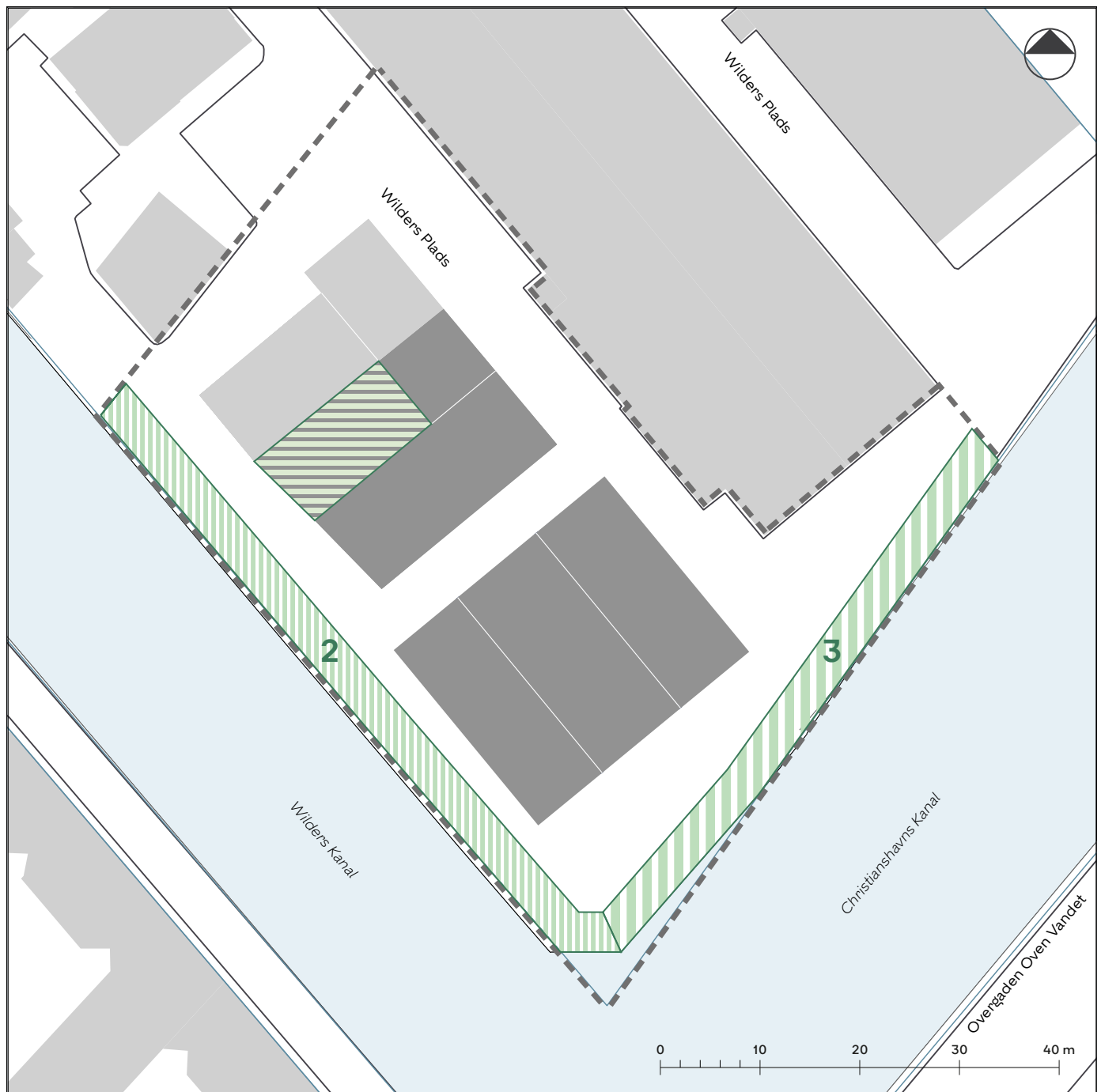
Tegning 6b · Kantzoner





-  Kantzone a
-  Kantzone b
-  Kantzone c


-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Byggefelt
-  Eksisterende bygning

Tegning 6c · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Taghave, med ny beplantning

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Byggefelt

 Eksisterende bygning

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 Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Wilders Plads 9-11.

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Københavns Kommune [og [navn] Lokaludvalg] inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk har du mulighed for at se forslage [t/ne] og indsende et høringssvar.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]