



KRAUSESVEJ TILLÆG 2

FORSLAG TIL TILLÆG 2 TIL LOKALPLAN 252

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 252 Krausesvej.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 10. august til den 15. september 2023.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	15
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	15
Lokalplanområdet og kvarteret	3	§ 2. Område.....	15
Lokalplantillæggets indhold	5	§ 3. Anvendelse	15
Miljøforhold.....	6	§ 4. Bil- og cykelparkering	15
Den kystnære del af byzonen	6	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	16
Skyggediagrammer	8	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	10	§ 7. Ubebyggede arealer	17
Overordnet planlægning.....	10	§ 8. Støj og anden forurening.....	18
Kommuneplan 2019.....	10	§ 9. Retsvirkninger	18
Lokalplaner i kvarteret.....	10	§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	19
Københavns Kommunes overordnede strategier	10	Kommentarer af generel karakter	19
Miljøkrav til byggeri og anlæg	11	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	20
Spildevandsplan	11	Tegning 2 · Bebyggelsens omfang og placering.....	21
Sikring mod oversvømmelse.....	11	Tegning 3 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
Vandforsyningsplan	12	Tegning 4 · Beplantning	23
Varmeplanlægning	12	Hvad er en lokalplan	24
Tilladelser efter anden lovgivning	13	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Affald	13		
Jord- og grundvandsforurening	13		
Museumsloven.....	14		
Rottesikring	14		
Bilag IV-arter, herunder flagermus	14		

Redegørelse



Området set mod nordvest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2021.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre en ny fagbygning til Heibergskolen. Byggeønsket har et omfang, som forudsætter lokalplan, da der i lokalplan 252 ikke er et byggefelt, hvor fagbygningen ønskes placeret, og at der er ændrede krav til friarealer.

Tillægget til lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

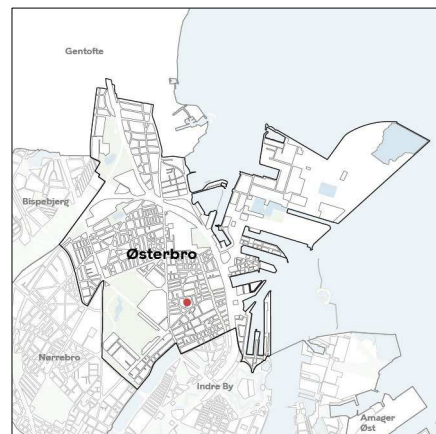
Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet er afgrænset af Randersgade mod vest, Gammel Kalkbrænderi Vej mod nord, Grenågade mod øst og Nordre Frihavsgade mod syd. Området omkring Heibergskolen er præget af karrebebyggelser i 4-5 etager.

Egenart

Kvarteret indeholder en lang række pladser, mindre parker og gader, som binder bydelen sammen. Dette sammen med bebyggelsen, giver rumlige og oplevelsesmæssige variationer, forløb og sammenhænge både i det tætte og sammensatte Indre Østerbro.



Områdets placering i bydelen.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Randersgade. Der er cykelstier langs med Randersgade, og der er planlagt en cykelsti langs Nordre Frihavsgade.

Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved smalle vejprofiler afgrænset af Nordre Frihavsgade, som er en strøggade.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 1A og 14 fra Nordre Frihavsgade og en række øvrige buslinjer fra Nordhavn St. og Trianglen St.

Området ligger ca. 600 m fra metrostationen Trianglen og 900 m fra S-togsstationen og er dermed stationsnært.

Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Lokalplanområdet set fra Randersgade mod øst. Her ses Heibergskolen, der er under renovering.



Lokalplanområdet set fra Heibergskolens skolegård mod nord. Her ses den midlertidige pavillon.



Lokalplanområdet set fra Heibergskolens skolegård mod syd. Her ses overgangen mellem den grønne og den asfalterede skolegård.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Lokalplantillægget skal muliggøre en tilbygning til Heibergskolen og fastlægge størrelsen af friareal.

Anvendelse

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til skoler og andre uddannelsesformål, institutioner samt kulturelle formål. Lokalplantillægget ændrer ikke ved den allerede bestående anvendelse af området til offentlige formål.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Fremtidige trafikforhold

Der vil ikke komme mere biltrafik på de omkringliggende veje.

Bil- og cykelparkering

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

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de kan placeres i skure eller inde i bygningerne.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Metroservitutter

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Bygherre er gjort opmærksom på servitутten.

Linjeføringen for Cityringen

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen Cityringen og afgreningen til Sydhavnen. Af tegning 2 fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området.

Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

For de underjordiske anlæg vil servitutterne blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

For de overjordiske anlæg vil servitутten blandt andet indeholde bestemmelser om maksimal byggehøjde, udformning af tagflader, specielle forhold vedrørende bygninger placeret over højbanen, jordankre, beplantning.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at disse i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servituttens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal

nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servitutten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.

Bebyggelsens placering og udformning

Den nye bygning ligger i overgangen fra det grønne område af skolegården og til den hårde asfaltbelægning. Skolegården vil opdeles naturligt med den nye bygning. Bygningen giver mulighed for nye udendørsaktiviteter under det store tagudhæng, som går hele vejen rundt om bygningen.

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

Byrum

Friarealet bliver etableret på terræn i den eksisterende skolegård.

Træer og anden beplantning

Indenfor lokalplanområdet er der eksisterende træer som bevares. Den nye bygning kræver at tre eksisterende træer må fældes. I lokalplanområdet udpeges ti træer som bevaringsværdige.

Det fremgår af bestemmelsen om ubebyggede arealer.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Planforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til Institutioner og fritidsområder (O2).

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) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Tillægget til 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) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

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.

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.

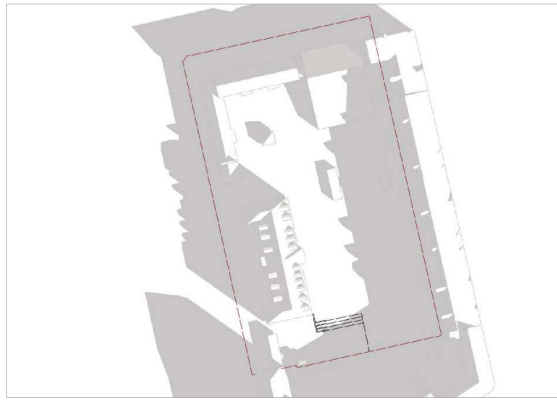


Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Her ses facaden mod vest. Illustration: Nova 5 arkitekter.



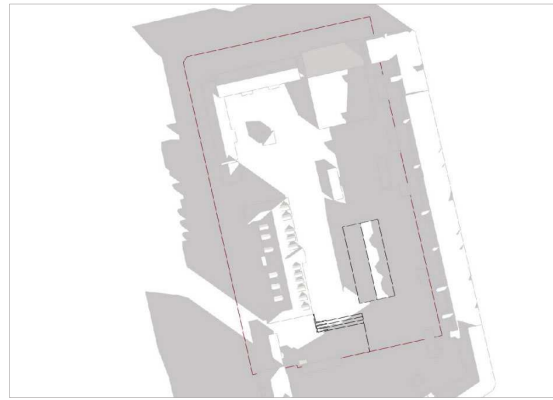
Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med tillægget til lokalplan. Til venstre vises gavlen mod nord. Illustration: Nova 5 arkitekter.

Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00.

Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00.



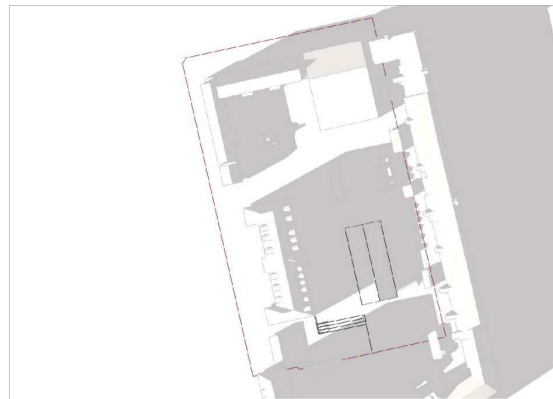
21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 12.00.



21. marts kl. 16.00.



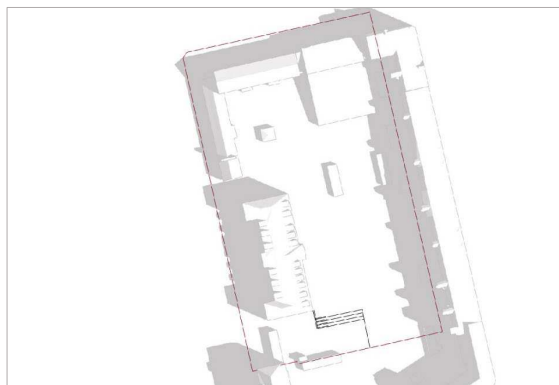
21. marts kl. 16.00.

Skyggediagrammer

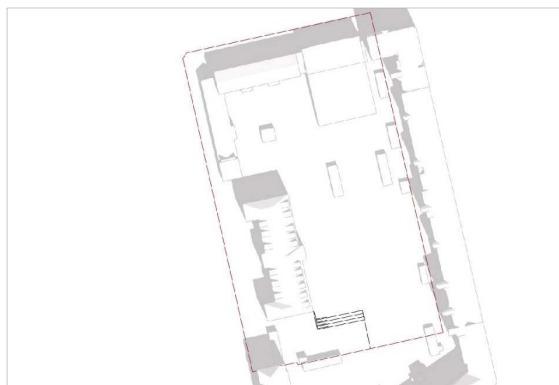
Skyggediagrammerne viser, at en nye bygning i begrænset omfang vil skygge yderligere på omgivelserne.

Illustrationer: Nova 5 arkitekter.

Eksisterende forhold



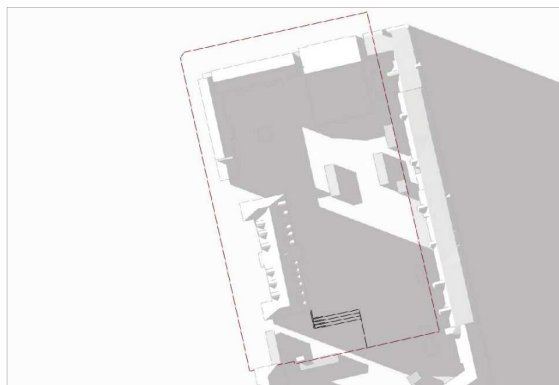
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.

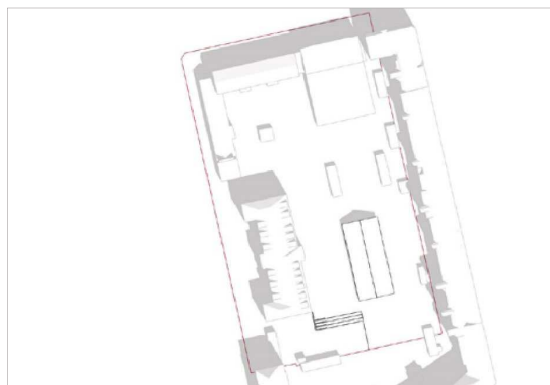


21. juni kl. 19.00.

Muliggjort med lokalplanen



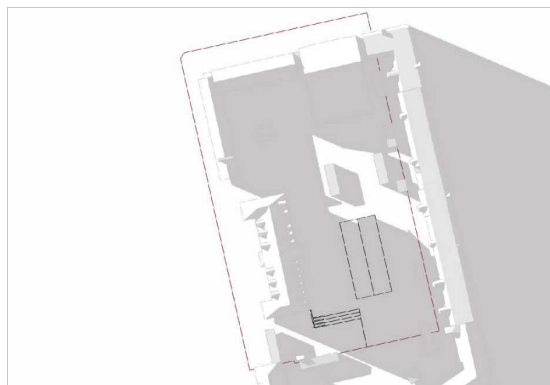
21. juni kl. 9.00.



21. juni kl. 12.00.



21. juni kl. 16.00.



21. juni kl. 19.00.

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 tillægget til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for institutioner og fritidsområder

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til institutioner og fritidsområder.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 110.

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.

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at der skal være sikre og trygge skoleveje for alle børn på Østerbro. Der mangler mødesteder for unge, fx udendørs opholdssteder i byrummet i forbindelse med skoler.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 252 Krausesvej med tillæg 1

Formålet med hovedlokalplanen er at opretholde et område til offentlige formål og muliggøre boliger i den øvrige del. Formålet med tillæg 1 til lokalplanen er at muliggøre en institution.

Lokalplan 162 Ndr. Frihavsgade

Formålet med lokalplanen er at sikre, at området ved Nordre Frihavsgade oprettholdes som handelsegade med et varieret udbud af butikker, restauranter og publikumsorienterede serviceerhverv.

[Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.](http://www.kk.dk/lokalplaner)

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

[Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.](http://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.



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- * Områder med særlige bestemmelser
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

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.

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

Spildevandsplan

Kloakering

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

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

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 rensat, 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.

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.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

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 som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

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 mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

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 mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på Vidensniveau 2 (V2) på baggrund en tidligere miljøundersøgelse, der påviste kraftig forurening med tjærestoffer på grunden. I forhold til anvendelsen som skole er forureningen håndteret ved afgravning og udlægning af ren jord i den øverste halv meter eller udlægning af fast belægning. Det skal forventes, at der fortsat forefindes dybereliggende forurening med tjærestoffer på grunden.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halv meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, 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, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@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 Københavns Kommunes hjemmeside: www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://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.

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 facader med beplantning og lignende er det 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.

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 muliggjort 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.

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplan 252 Krausesvej er at opretholde et område til offentlige formål og muliggøre boliger i den øvrige del.

Formålet med tillæg 2 til lokalplan 252 Krausesvej er at muliggøre opførelse af en ny fagbygning til en eksisterende skole og fastlægge størrelsen af friareal.

Formålet med tillæg 2 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål, herunder institutioner og fritidsområder,
- at fastlægge størrelsen af friareal,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- 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

Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter matr.nr. 249, Udensby Klædebo Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 22. maj 2023 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Området fastlægges til offentlige formål. Der må opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til offentlige formål.

§ 4. Bil- og cykelparkering

Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

- Grundskoler: 1 plads pr. 607 m²
- Institutioner: 1 plads pr. 286 m²

Cykelparkering

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

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

- Grundskoler: 1 plads pr. 2 elever og ansatte (mindst 50 % skal være overdækket)
- Institutioner: 2,5 pr. 100 m² (mindst 50 % skal være overdækket)

Kommentar

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

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for den enkelte matrikel.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på tegning 2.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 2 viste etageantal og bygningshøjde.
- 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.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages stilling til, om der er m², der ikke medregnes i etagearealet, jf. Bygningsreglementet.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Materialerne skal være træ eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende
- b) Bygninger skal have en sokkelhøjde på mindst 0,3 m målt fra terræn. Gulvkoten skal være mellem 0,4 og 0,6 m målt fra terræn.
- c) Byrum, indgangspartier og passager skal belyses. Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facade a, vist på tegning 3, skal mindst 50 % af stueetagens (1. etages) facadelængde være gennemsigtigt, klart glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 2 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) Vinduer i hver facade skal have fælles underkant og overkant.
- c) Vinduer i facade a, vist på tegning 3, skal være i højformat.
- d) Vinduer må ikke være i plastik.
- e) Døre må ikke være i plastik.

- f) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.

Stk. 3. Tage

- a) Tage skal være saddeltage. Saddeltage skal have en hældning på mellem 30 og 60 grader.
- b) Materialerne skal være i tagsten, tegl, metal, tagpap, granit, skifer eller glas. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- d) Der må ikke indrettes tagterrasser.
- e) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 4.

Stk. 4. Reklamer

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

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af etagearealet således:

Børneinstitutioner:	100 %
Grundskoler:	40 %

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

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 4 viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres, fældes eller flyttes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring, fældning eller flytning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 3. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 4. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på højst 25 m². Mindre bygninger kan være cykelskure, pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, herunder transformerstationer og bygninger til affaldssortering, legehuse og lignende.

Kommentar

I byggesagsbehandlingen tages der stilling til, om de mindre bygninger har et omfang, så de ikke skal regnes med i etagearealet, jf. bygningsreglementet.

§ 8. 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 de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med grundskoler og daginstitutioner: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- Undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33

Kommentar

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

Stk. 2. 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.

§ 9. Retsvirkninger

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

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

§ 10. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For matr.nr. 249 Udensby Klædebo Kvarter, København, ophæves lokalplan 252 Krausesvej bekendtgjort den 24. maj 1995 for så vidt angår bebyggelsens omfang og placering:

- § 5, stk. 2, pkt. b, ubebyggede arealer,
- § 9, stk. 1, pkt. a (friareal),
- § 9, stk. 1, pkt. b (parkering) og
- § 9, stk. 5, pkt. b (bevaringsværdige træer).

Kommentarer af generel karakter

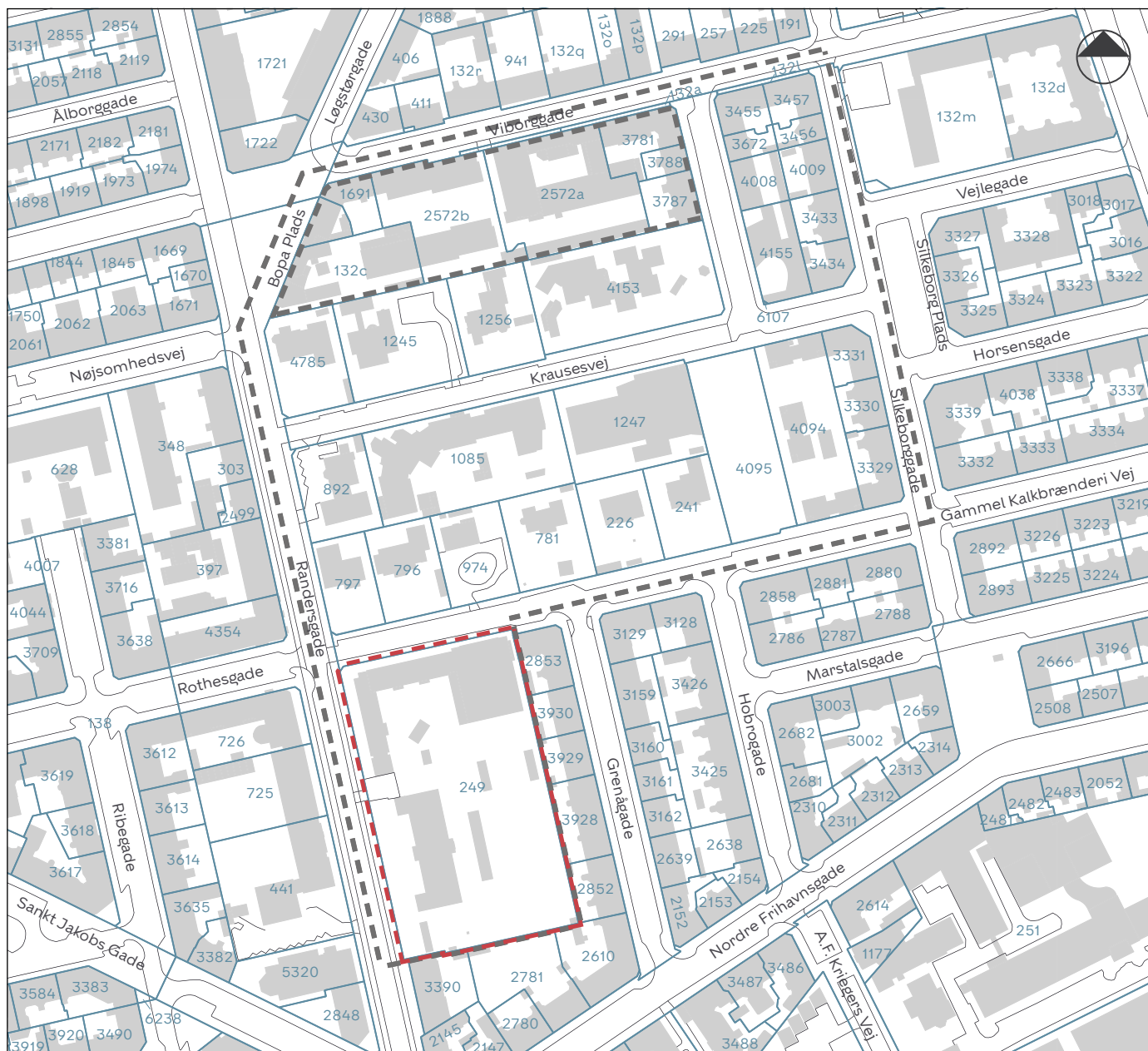
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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



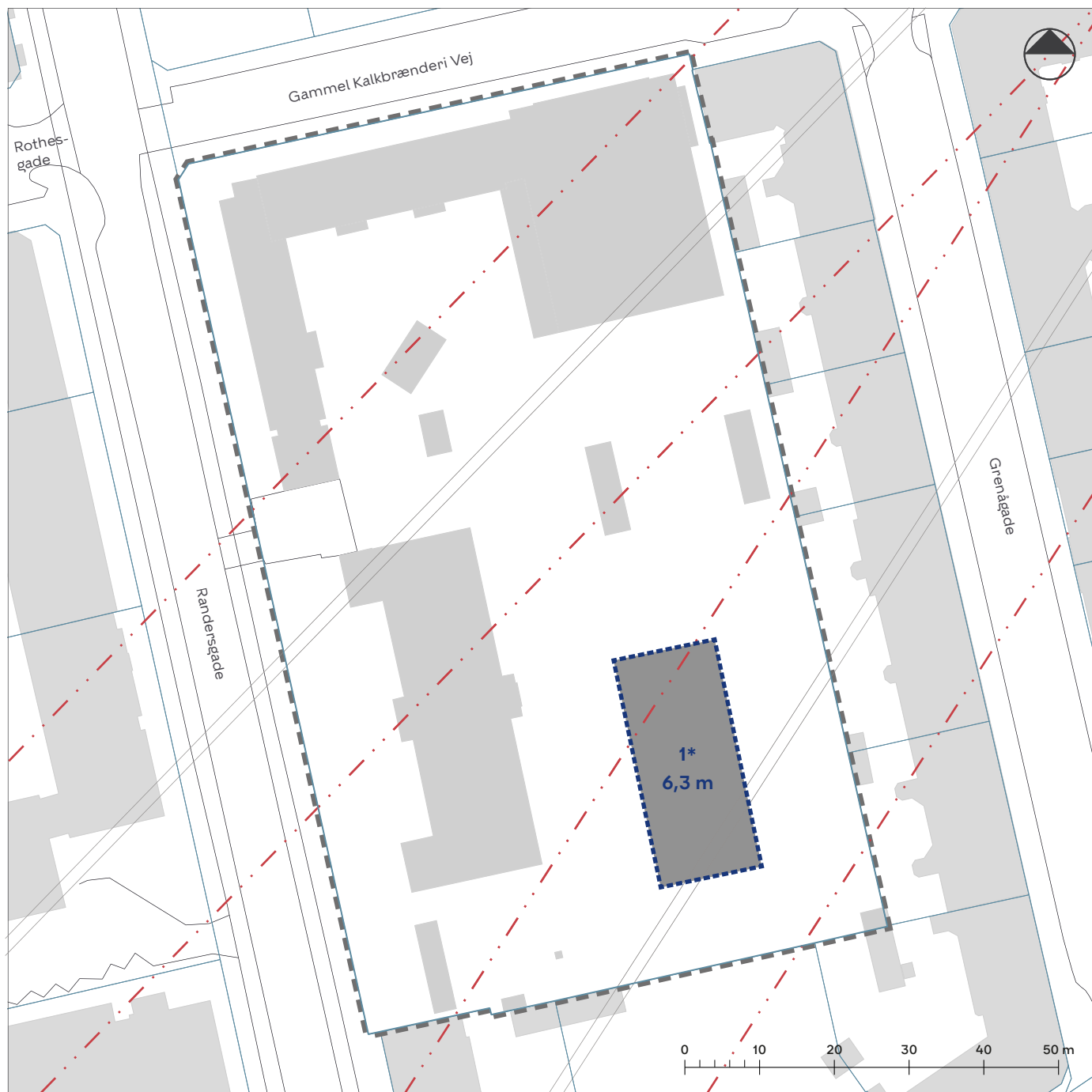
— — — Lokalplanområdets afgrænsning

— — — Lokalplan 252 Krausesvej

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning

Tegning 2 · Bebyggelsens omfang og placering



..... Afgrænsning af byggefelt

■ Byggefelt

1* Præcist etageantal

xx m Maksimal højde

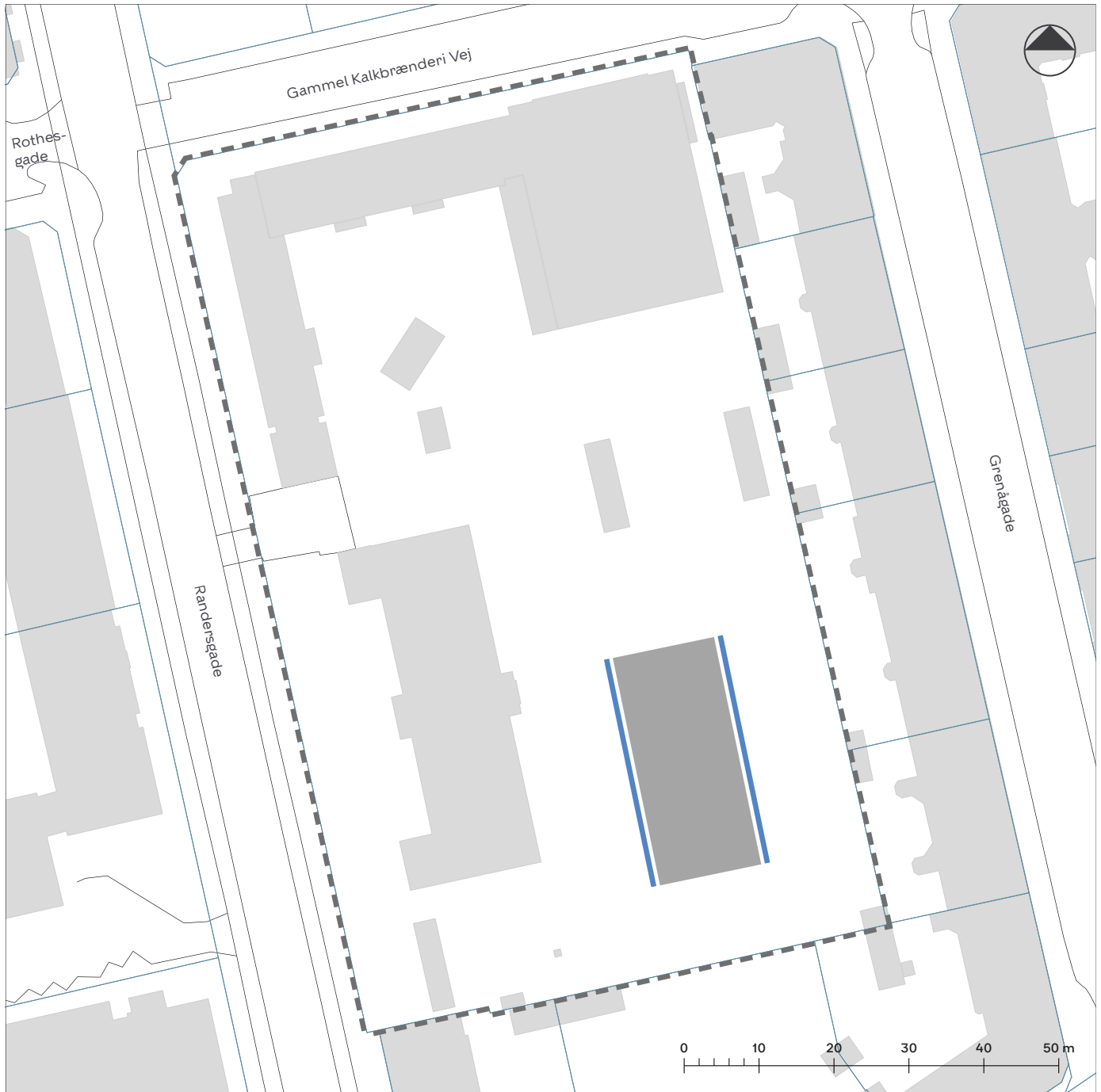
--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

— Eksisterende metrolinje

- · - · - Servitutlinje for eksisterende metro

Tegning 3 · Bebyggelsens ydre fremtræden



— Facade a

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

Tegning 4 · Beplantning



● Træ, der gøres bevaringsværdigt i lokalplanen

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Byggefelt

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

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 2 til lokalplan 252 Krausesvej.

Høringsperioden løber fra den 10. august til den 15. september 2023.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

[Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal \[www.blivhoert.kk.dk\]\(http://www.blivhoert.kk.dk\).](#)

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:

klimaogbyudvikling@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den
15. september 2023.**