

BRAGESGADE TILLÆG 1

FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 258

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 258 Bragesgade

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro.

Offentlig høringsperiode fra den 13. juli til den 26. september 2021



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	20
Lokalplantillæggets baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	20
Lokalplanområdet og kvarteret	4	§ 2. Område.....	20
Lokalplantillæggets indhold	6	§ 3. Anvendelse	21
Miljøforhold.....	10	§ 4. Veje.....	23
Bevaringsværdige bygninger.....	10	§ 5. Bil- og cykelparkering	23
Skyggediagrammer	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	25
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	14	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	27
Overordnet planlægning.....	14	§ 8. Ubebyggede arealer	29
Kommuneplan 2019	14	§ 9. Støj og anden forurening.....	32
Lokalplaner i kvarteret	14	§ 10. Retsvirkninger	33
Københavns Kommunes overordnede strategier	15	§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	33
Miljøkrav til byggeri og anlæg	15	Kommentarer af generel karakter	34
Spildevandsplan	16	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	35
Sikring mod oversvømmelse.....	17	Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	36
Vandforsyningsplan	17	Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op.....	37
Varmeplanlægning	17	Tegning 3 · Veje.....	38
Tilladelser efter anden lovgivning	18	Tegning 4 · Cykelparkering	39
Affald	18	Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	40
Jord- og grundvandsforurening	18	Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	41
Museumsloven.....	19	Tegning 7a · Byrum.....	42
Rottesikring	19	Tegning 7b · Kantzoner	43
Bilag IV-arter, herunder flagermus	19	Tegning 7c · Beplantning	44
		Hvad er en lokalplan	45
		Praktiske oplysninger	46

Redegørelse



Området set mod vest. Lokalplan 258 er indtegnet med hvid, stiplede linje, området for tillæg 1 er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

Lokalplantillæggets baggrund og formål

Området er omfattet af lokalplan 258 Bragesgade. Den aktuelle lokalplan er udformet som et tillæg til lokalplanen, og ophæver dele af lokalplan 258.

Ejeren af Baldersgade 5-7, matr.nr. 6309, har anmodet om et nyt plangrundlag, der muliggør opførelse af helårsboliger på grunden. Formålet med tillægget til lokalplanen er at muliggøre boligbyggeri.

Formålet er desuden, på baggrund af henvendelse fra ejeren af Bragesgade 8-10, matr.nr. 2494 og 2495, at indarbejde følgende bemærkning i Kommuneplan 2019 i lokalplanen: 'På matr.nr. 2494 og 2495, Udenbys Klædebo kan der være anvendelse til erhverv, der er foreneligt med områdets boliganvendelse'.

Yderligere gøres flere bygninger og træer bevaringsværdige.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet afgrænses af Baldersgade og Bragesgade i Mimersgadekvarteret på Nørrebro. Stedet er omgivet af boliger i karrebebyggelse, mindre erhverv, kontorer og sociale- og kulturelle institutioner.

Egenart

Baldersgades bebyggelser er på den sydøstlige side karakteriseret af lav sammensat bebyggelse i 1-3 etager. På den nordvestlige side er bebyggelsen karakteriseret af lave industribygninger og 5 etagers ejendomme ud mod Mimersgade og Nørrebrogade. Facaderne mod gaden er forskudte, tilbagetrukne og med varierende bredder, som skaber semioffentlige kantzoner langs gaden.

Bragesgade er præget af randbebyggelse og af forskellige erhvervs- og mindre industribebyggelser, hvor de mere prominente beboelsesejendomme ligger ud mod de større gader, og danner dele af karrernes randbebyggelse. Løse bebyggelsestyper med typisk småindustri og erhvervsjendomme ligger i baggårde og langs sidegaderne.

Disse kontraster giver stor variation og dynamik og er med til at give stedet sin egenart.

Mobilitet

De nærmeste stationer er Skjolds Plads og Nørrebro Station, som ligger med gåafstand på ca. 600 m. Skjolds Plads er en metrostation, imens Nørrebro Station både fungerer som en metro- og S-togsstation. Området er forsynet med flere buslinjer gennem Nørrebrogade, Lygten, Tagensvej og Jagtvej. Området afgrænses af Mimersgade og Nørrebrogade, som begge er tosporede veje med fortove på begge sider. Nørrebrogades cykelsti udgør en del af supercykelstiforbindelsen Farum ruten c95, og der planlægges for en fremtidig cykelsti på Mimersgade. 250 m fra lokalplanområde findes 'Den Grønne Sti', der løber fra Lyngbyvejen i nord til Frederiksberg og Valby i vest.

Afspærring for gennemkørende biltrafik fra både Tagensvej og Nørrebrogade, gør Baldersgade til en stilfærdig sidegade. Dagmarsgade forbinder Baldersgade med Thorsgade og skaber forbindelser til andre mindre gader i kvarteret.

Almene boliger

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger, og lokalplanen muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles krav om almene boliger.



Områdets placering i bydelen.



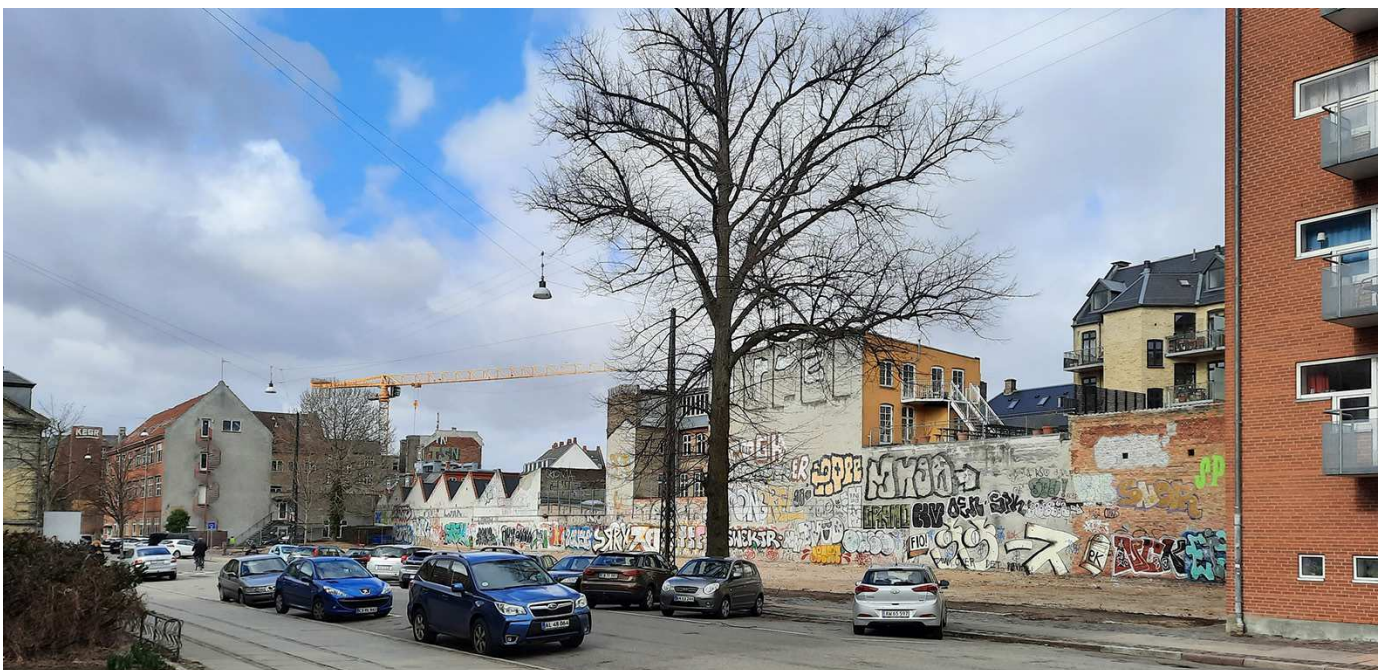
Baldersgade 5-7 set fra øst mod vest. Der er ønske om at opføre boliger på arealet foran bygningerne.



Baldersgade 5-7 fra syd mod nord. Bebyggelse ved hjørnet af Mimersgade og Bragesgade. Til højre ses Domeas almene boligafdeling.



Baldersgade 5-7 set fra syd mod nord. Til venstre ses shedtag og gavl af den gamle bolt- og møtrikfabrik i Bragesgade.



Baldersgade 5-7 set fra nord mod syd. Lindetræet gøres bevaringsværdigt med tillæg 1. Rampen til p-kælderen placeres i den nordlige ende mod Baldersgade 9.

Lokalplantillæggets indhold

Indledning

Med tillægget fastlægges en anvendelsesændring for Bragesgade 8-10, så der muliggøres erhverv, der er foreneligt med områdets boliganvendelse. Derudover fastlægges flere fabriksbygninger som bevaringsværdige.

Boligbyggeriet på Baldersgade 5-7 kræver en lokalplan i form af et tillæg. Byggherre ønsker at opføre fem boligbebyggelser, der arkitektonisk afspejler Baldersgades karakter. Tillægget skal blandt andet sikre variationen i valg af materialer, farver, detaljeringsgrad af facaderne samt bygningernes maksimale højde og volumen. Desuden sikres Baldersgades grønne karakter i kraft af plantning af 16 træer samt udpegning af to eksisterende træer som bevaringsværdige.

Den eksisterende lokalplan 258 Bragesgade fra 1996 fastlægger en stiforbindelse mellem Baldersgade og Bragesgade. Placering af byggeriet er tilpasset, så der fortsat er bestemmelse om en offentligt tilgængelig sti.

Anvendelse

Baldersgade 5-7 fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk i stueetagen. Endvidere kan der i stueetagen indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Der er krav om, at der etableres minimum 25 % almene boliger svarende til 857 m², af det samlede muliggjorte boligetageareal.

Bragesgade 8-10 fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Infrastruktur

Bilparkering, inklusive handicapparkering til personbiler, etableres i kælder. Hvis der opstår behov for en handicapparkeringsplads til en kassebil, kan denne etableres på Baldersgade. Adgang til p-kælder sker fra Baldersgade.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der kan etableres enkeltstående butikker, som betjener et nærområde. Bruttoeta-gearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsbutikker må ikke overstige henholdsvis 500 m² og 200 m².

Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket grundet mulige butikker.

Bilparkering

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger:	1 plads pr. 250 m ²
Kollegie- og ungdoms- boliger:	1 plads pr. 857 m ²
Daginstitutioner:	1 plads pr. 286 m ²
Plejecentre og plejeboliger:	1 plads pr. 714 m ²
Erhverv:	1 plads pr. 214 m ²
Kontorer:	1 plads pr. 286 m ²
Butikker:	1 plads pr. 143 m ²

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

Teknik- og Miljøudvalget kan fastsætte en parkeringsnorm for uddannelsesinstitutioner ved en konkret vurdering.

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4
Kollegie- og ungdomsboliger:	4
Daginstitutioner:	2,5
Plejecentre- og plejeboliger:	Konkret vurdering
Erhverv:	3
Butikker:	4
Uddannelsesinstitutioner:	1 pr. 2 studerende og ansatte

For boliger, ungdomsboliger, erhverv og butikker skal 1 plads pr. 500 m² ud af det samlede krævede antal pladser være til pladskrævende cykler. For daginstitutioner skal der være 1 plads pr. 250 m².

Teknik- og Miljøudvalget kan fastsætte en parkeringsnorm for plejecentre- og plejeboliger og hoteller ved en konkret vurdering.

Minimum 50 % af cykelparkeringen skal være overdækket.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Tillægget til lokalplanen fastlægger bestemmelser for placering af nybyggeri. Nybyggeri opdeles i tre dele – to sammenhængende bygninger, en enkelt bygning og to sammenhængende bygninger. Dette sikrer bl.a. direkte adgang til bebyggelsens gårdarealer, herunder til miljøstationer og cykelparkering på terræn, fra gaden. Opdeling af bebyggelsen fastholder en offentligt tilgængelig stiforbindelse, der forbinder Bragesgade med Baldersgade. Mellem den nye bebyggelse og skel mod nordøst bliver der, via en rampe, adgang for biler til bebyggelsens parkeringskælder.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om opdeling af facader ved tilbagetrækning af dele af bebyggelsen samt med krav om skift i materialer og farver.

Ved krav om opdeling af bebyggelsen, skift i bygningshøjder og bestemmelser om opdeling af facader sikrer lokalplanen en skalamæssig tilpasning af de nye bygninger mod Baldersgade til Baldersgades sammensatte karakter.

Byggeriet har skrå tage med hældning på mellem ca. 20 og 70 grader. Den centrale del af tagene må være flade og anvendes til grønne tage samt solceller.

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

Byrum

I forbindelse med boligerne fastlægges et gårdrum til ophold.

Langs boligerne fastlægges kantzoner med opholdstrapper og/eller terrasser for de enkelte boliger samt adgang til gårdrummet.

Mod Baldersgade fastlægges plantebede, og ved opgange etableres opholdsareal i sammenhæng med fortovet.

Langs passager fastlægges bede til facadebeplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der er to træer, der lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige, og derfor fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen.

Herudover stilles der krav om 16 nye træer i området for at skabe attraktive opholdsarealer.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

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

Kommuneplan 2019

Tillægget til lokalplan 258 Bragesgade er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.



Eksempel, set fra Baldersgade, på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget.
Illustration: C.F. Møller.



Eksempel, set fra gården, på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget.
Illustration: C.F. Møller.



Eksempel på et nybyggeri i overensstemmelse med lokalplantillægget. Illustration: C.F. Møller.

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. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

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) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020 med senere ændringer).

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 tillægsområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Tillæg 1 til lokalplan 258 Bragesgade muliggør etablering af boligbebyggelse samt anvendelse til erhverv. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med tillæg 1 til lokalplan 258 Bragesgade.

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.

Bevaringsværdige bygninger

Bygninger på ejendommen matr.nr. 2494 og matr.nr. 2495, Udenbys Klædebo Kvarter, Bragesgade 8-10 er i SAVE registreret med værdien 4. Der er foretaget en analyse af bygningerne, og bygningerne fastlægges som bevaringsværdige.

Bragesgade 8A

Bragesgade 8A er opført til Brdr. Henses Fabrik. Der har senere været bl.a. selvbetjeningsvaskeri, selvbetjeningsforretning og fitnesscenter. Ejendommen vidner sammen med de øvrige bygninger i lokalplanområdet om industrialiseringens eksplosive byudviklingsamt udbygningen af brokvartererne fra slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet.

Bragesgade 8B og 8C

Bragesgade 8B og 8C består af sammenbyggede industribygninger fra slutningen af 1800-tallet og begyndelse af 1900. Komplekset består hovedsageligt af to sammenbyggede fabrikshaller med shedtage, såkaldte fladebygninger for produktion i et plan. Det er en bygningstype, der afspejler industrialiseringens ændrede produktionsformer, og hvor ovenlyset i shedtagskonstruktionen tillod at trække dagslyset langt ind i de dybe bygninger.

Bragesgade 10

Bragesgade 10 er opført omkring 1900 til Fabrikant P. Jørgensens Maskinværksted med lager og kontor i stueetagen og beboelse på 1. salen. Bygningen er et enkelt og karakteristisk eksempel på tidens nationalromantiske arkitektur med fine murede detaljer og buede vindues- og dørstik.

Bragesgade 10A og 10B

Bragesgade 10A og B er opført til maskinværksted i baggården til nr. 10. Oprindelig i 2-etager i gule sten med røde bånd. Senere stærkt om- og tilbygget i adskillige omgange til det guldpuddede bygningskompleks, der står i dag som et samlet baggårdsmiljø.

Bygningerne fastlægges som bevaringsværdige, da de udgør et samlet kompleks af tidlige industribebyggelser, der som kulturhistorisk spor i sig selv er væsentligt. I samspil med omgivende bebyggelser, formidler bygningerne områdets kulturhistorie og udvikling, som i dag er med til at understøtte Nørrebro's særlige bymiljø og egenart. Dermed bidrager bygningernes historie til områdets samlede attraktivitet og herlighedsværdi.

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

På kortet er angivet bevaringsværdier i området.



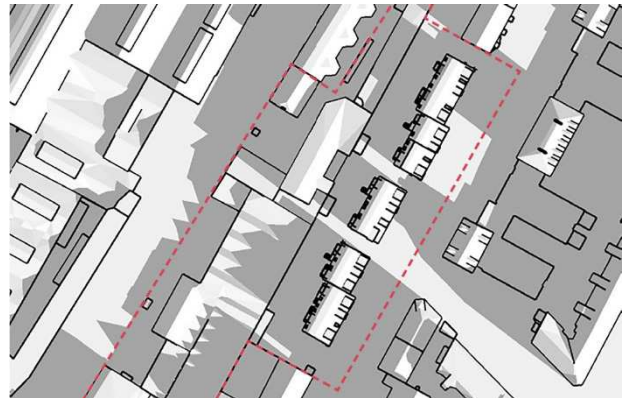
SAVE-kort.

Eksisterende forhold

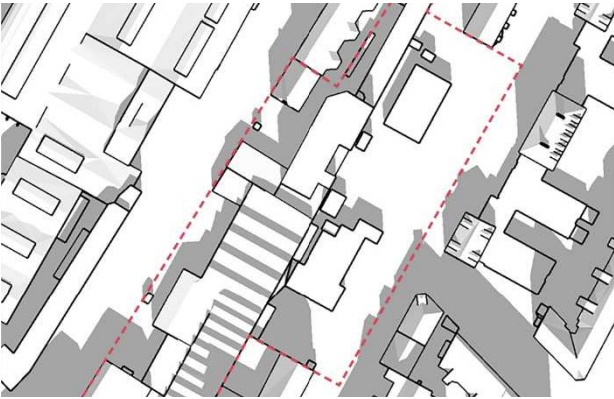


21. marts kl. 9.00

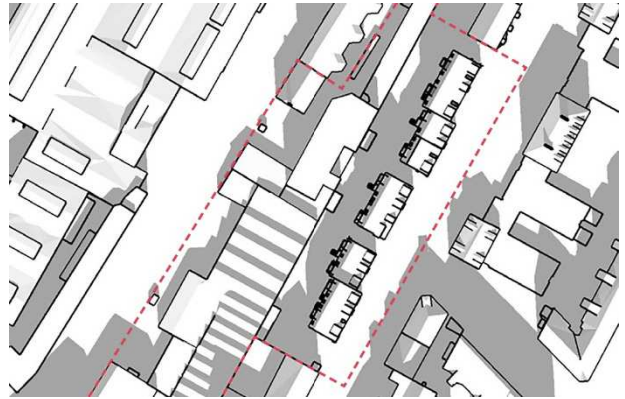
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



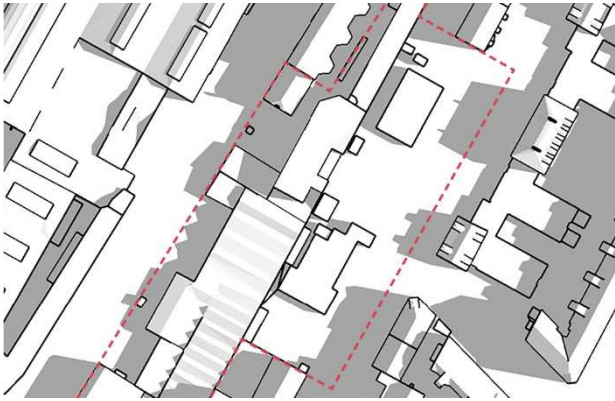
21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggepåvirkningen fra det nye boligbyggeri på forskellige tider af året. Den 21. marts kl. 9-12, vil byggeriet kaste skygger mod vest mod Bragesgade og den 21. juni kl.19.00 vil byggeriet kaste skygger mod de østliggende omgivelser.

Illustrationer: C.F. Møller.

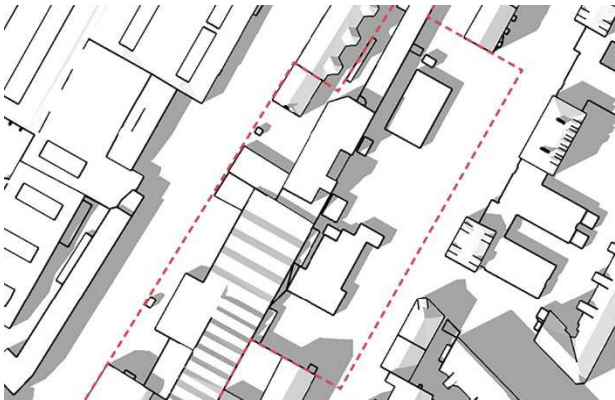
Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

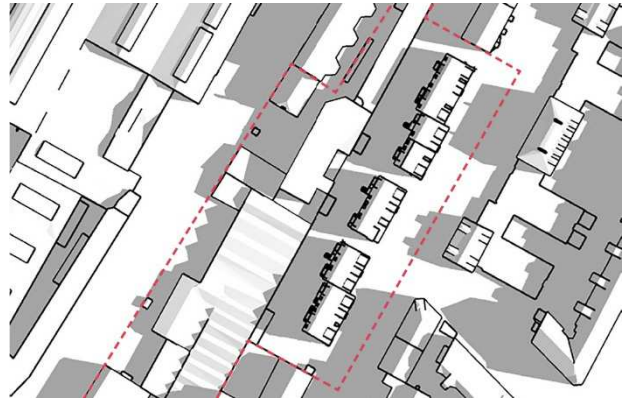


21. juni kl. 16.00

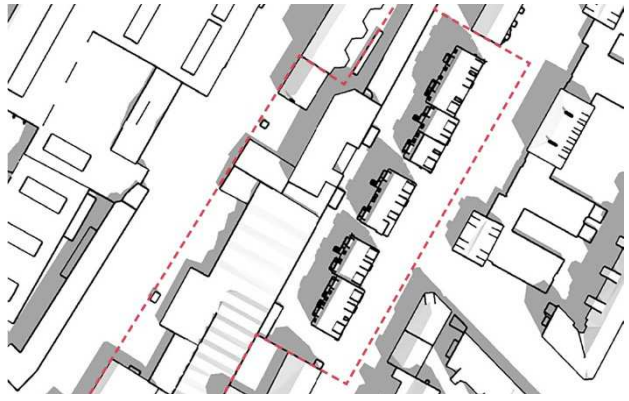


21. juni kl. 19.00

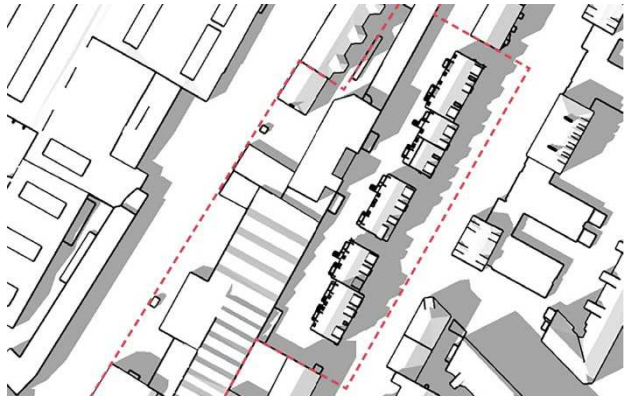
Muliggjort med lokalplanen



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 boliger

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger.

Detailhandel

I området må der være et butiksareal på 600 m². Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 500 m², og butikker til udvalgsvarer må være 200 m².

Bebyggelsesprocenten er 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.

Nørrebro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om at være en grøn, progressiv og synlig bydel i forandring. Byggeriet er tænkt med en grøn profil med gode udearealer og tryghedsskabende kantzoner. I delområde IIA vil der blive plantet 16 nye træer, der vil bidrage til Baldersgade særlige grønne karakter. To træer gøres bevaringsværdige.

Bydelsplanens målsætning er ligeledes at udvikle Nørrebro som en bydel med en forskelligartet boligmasse og et mangfoldigt byrum og handelsliv.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 62 Rådmandsgade

Formålet med lokalplanen er at tilrettelægge de fremtidige bebyggelsesforhold for området, så de nuværende ubebyggede arealer dels kan nybebygges med familieboliger og dels fastlægges til offentlige formål.

Lokalplan 69 Nannasgade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge hele området til boligformål. Bebyggelse skal i princippet opføres som sluttet randbebyggelse med mulighed for åbning mod Nannasgade. For at muliggøre en ensartet randbebyggelse i hele karreen er der optaget bestemmelser, der i et vist omfang begrænser bebyggelse på grunden, der har en stor dybde, så der vil kunne afgives areal til grunde med lille dybde.



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
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
- - - -	Områdeafgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.

Lokalplan 81 Gormsgade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål samt angive retningslinjer for bybebyggelse, så der sker en tilpasning til den eksisterende karrebebyggelse. For at muliggøre en fremtidig ensartet randbebyggelse i karreen er der optaget bestemmelser, der i et vist omfang begrænser bebyggelse på grunde, der har stor dybde, så der vil kunne afgives areal til grunde med lille dybde. Det tilstræbes at opretholde Nørrebrogade som butiksstrøg.

Lokalplan 190 Hamlets Gård

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en samlet fornyelse af karreen nord for Nannasgade som et blandet bolig- og erhvervsområde, at sikre, at bevaringsværdig bebyggelse bevares, at ny bebyggelse i princippet opføres som sluttet bebyggelse, så der sker en tilpasning til den i kvarteret bestående karrestruktur. Lokalplanen skal desuden medvirke til, at Tagensvej opretholdes som lokalcenter og fastholde den del af lokalplanområdet, som ligger syd for Nannasgade, til boligformål.

Lokalplan 165 Nørrebrogade

Formålet med lokalplanen er at sikre, at Frederiksborggade på strækningen fra Nørre Voldgade til Dronning Louises Bro, Nørrebrogade med Nørrebros Runddel, samt Frederikssundsvej fra Nørrebrogade til Provstevej og Frederiksborgvej fra Frederikssundsvej til Blytækkervej, opretholdes som handlegader. Ligeledes er det lokalplanens formål at fastsætte bestemmelser om facadeudformning med henblik på at sikre, at eventuelle ændringer af bygningernes gadefacader samt skiltning m.v. sker under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

Lokalplan 434 Farumgade

Formålet med lokalplanen er at udnytte stedets centrale og strategiske beliggenhed og høje tilgængelighed med kollektiv trafik til at skabe et nyt aktivitetspunkt med et intenst byliv ved at muliggøre en tæt bymæssig bebyggelse med et alsidigt funktionsindhold. Lokalplanen skal desuden medvirke til at fastlægge et større indslag af boliger i bebyggelsens øvre etager med et nuanceret byarkitektonisk samspil i forhold til de omliggende bebyggelser og parkstrøg. Slutteligt tilstræber lokalplanen at området udvikles ud fra miljørigtige principper.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/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.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer social bæredygtighed ved blandede boformer og almene boliger. Økonomisk bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre ønsker at anvende langtidsholdbare materialer. Herudover ønsker bygherre, at der klargøres til ladestandere til elbiler i parkeringskælderen.

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



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanforslag

- - - Områdefælgning

Lokalplaner i kvarteret.

muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre 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 bygherre 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 boligenheder 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 anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisensum under 20 mio. kr.

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

Spildevandsplan

Kloakering

Det byggeri, som tillægget 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 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.

Skybrudsprojekt

Regnvand fra tage og befæstede opholdsarealer vil i det omfang det er teknisk, miljømæssigt og økonomisk muligt nedsives efter principper for lokal afledning af regnvand, eller om muligt ledes til forsinkelsesbassin.

Skybrudsprojekt indenfor lokalplanområdet

I Baldersgade, fra Mimersgade til Nørrebrogade, vil der blive etableret en kombination af vejbede og nedgravede skybrudsledninger.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse vejbedene og skybrudsledninger.

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.amid.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

Matr. 2494 er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) pga. fund af forurening med olieprodukter og chlorerede opløsningsmidler. Der er tidligere foretaget en delvis oprensning ved afgravning af forurenede jord. Forureningen er ikke afgrænset. Forureningen tilskrives de tidligere aktiviteter med en fabrik, der fremstillede skruebolte og møtrikker, vaskeri/reneri samt forskellige levnedsmiddel forretninger.

Matr. 6309 er kortlagt på V2 pga. tidligere fund af forurening med oliestoffer, tungmetaller og PAH. Forureningen tilskrives den tidligere maskinfabrik på ejendommen og lign aktiviteter.

På matr. 2495 har der tidligere ligget en maskinfabrik. Der kan derfor være forurenede med olieprodukter, tungmetaller, PAH og opløsningsmidler. Grunden er ikke undersøgt, og der er på nuværende tidspunkt ikke truffet afgørelse om en evt. kortlægning.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve 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@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

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

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.

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.

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 258 Bragesgade er:

- at færdiggøre området som et attraktivt boligområde med et mindre institutionsområde,
- at bebyggelse opføres således, at de tilgrænsende gaders særlige karakter understreges, og samtidig sikrer solorienterede opholdsarealer i karreens indre.
- at forbedre de lokale adgangsmuligheder til Nørrebrohallen ved at muliggøre en stiforbindelse i Dagmargades forlængelse,
- at fastholde Nørrebrogades status som bydelens centerstrøg.

Formålet med tillæg 1 til lokalplan 258 Bragesgade er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at nybyggeri udformes, så det passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med muligheder for ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerne (1.etagerne) anvendelse med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer indrettes med mulighed for bynatur,
- 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

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 6309, 2494 og 2495, Udenbys Klædebo Kvarter, København og alle parceller, der efter den 28. maj 2021 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde IA og IIA som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

Delområde IA

Området fastlægges til helårsboliger og lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der er foreneligt med områdets bolig-anvendelse.

Endvidere kan der indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv.

Delområde IIA

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Endvidere kan der tillades erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

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

Delområde IIA

Boligandelen skal udgøre mindst 95 % af bruttoetagearealet. Fordelingen skal beregnes for hver matrikel for sig.

Stk. 3. Almene boliger

Delområde IIA

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger.

Andelen af almene boliger skal være minimum 25 % af det samlede boligetageareal på den enkelte matrikel.

Den enkelte almene boligafdeling må ikke være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder. Heri indgår ikke ungdomsboliger.

De almene boliger skal placeres, som vist på tegning 2.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en anden placering under forudsætning af, at andelen af almene boliger overholdes.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

Stk. 4. 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 matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.
- 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 bofællesskaber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m² i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m². Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. 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 bygnings- eller ejendomsræssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. 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, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 6. 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. 7. Forurenende virksomhed

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

Stk. 8. 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 600 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 200 m², og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 500 m² etageareal. Butikker skal være enkeltstående.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr. 13. juli 2021.

§ 4. Veje

Stk. 1. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 2. Fastlæggelse af vej

Den på tegning 3 viste rampe fastlægges i en bredde af minimum 3,3 m.

Stk. 3. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1 og stk. 2 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 4. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

Kommentar

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

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

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

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Boliger: 1 plads pr. 250 m²

Kollegie- og ungdomsboliger: 1 plads pr. 857 m²

Daginstitutioner: 1 plads pr. 286 m²

Plejecentre og plejeboliger: 1 plads pr. 714 m²

Erhverv: 1 plads pr. 214 m²

Butikker: 1 plads pr. 143 m²

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

Teknik- og Miljøudvalget kan fastsætte en parkeringsnorm for offentlige og almene formål ved en konkret vurdering.

Parkering skal etableres i konstruktion i kælder.

Stk. 2. Cykelparkering

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

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

Boliger: 4 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

Kollegie- og ungdomsboliger: 4 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

Daginstitutioner: 2,5 pladser
(mindst 50 % skal være overdækket)

Uddannelsesinstitutioner: 1 plads pr. 2 studerende og ansatte
(mindst 50 % skal være overdækket)

Erhverv: 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 m²

Daginstitutioner 1 plads pr. 250 m²

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne, som vist på tegning 4, og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 5 og 25 cykler pr. gruppe.

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

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 % for den enkelte matrikel.

Kommentar

For at kunne udnytte byggemulighederne fuldt ud, kan det være nødvendigt at overføre byggeret fra en matrikel til en anden. Dette kræver dispensation. Der kan dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 150 % for de involverede ejendomme under et. Hvis man ønsker at overføre byggeret fra en matrikel til en anden, forudsætter det, at lokalplanens øvrige bestemmelser herunder bestemmelser om friareal, byggefelter, husdybder og parkering overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Den maksimale bebyggelsesprocent må desuden forøges med op til 10 procentpoint for etageareal, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Kommentar

Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografte, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter m.v.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

Delområde IIA

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade og gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- d) Altaner, karnapper, indgangspartier og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

Delområde IIA

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 5 viste etageantal.
- b) Bygninger i 4 etager skal opføres i maksimum 15 m, dvs. topkote maksimum 25.
Bygninger i 5 etager skal opføres i maksimum 18 m, dvs. topkote 28.

- c) Stueetagen (1. etage) skal opføres i minimum 4 m, inklusive sokkel.
- d) Der må ikke etableres teknik på taget, bortset fra solenergianlæg. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til service-ring af elevatorer. Solenergianlæg og nødvendig teknik skal placeres minimum 1 m inde på taget målt fra facaden.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger.

Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage, hver på maksimum 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres fire mindre bygninger. To mindre bygninger skal placeres inden for området vist på tegning 5.

Kommentar

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

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

Delområde IA

- a) På tegning 5 er vist bevaringsværdige bygninger. Bevaringsværdige bygninger 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, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, 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.

- d) 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.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

Delområde IIA

- a) Facaderne skal opdeles i 5 lodrette enheder, facade a, b, c, d og e som vist på tegning 6. Facadeenhederne skal være forskellige i materialer og farver. Hver facadeenhed må kun være i et materiale, udover vinduer.

Materialerne skal være glatpudset, blank mur eller natursten. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende

- b) Mindst én af facaderne a-e på tegning 6 skal være tegl.
- c) Mindre bygningsdele som for eksempel karnapper og elevatorer kan være i andre materialer.
- d) Farverne skal være lyse, rødbrun, sand, mørk blå, hvid, mørk rødbrun.
- e) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og have vinduer, altaner og døre. Bestemmelsen gælder ikke for gavle, der ligger i skel.
- f) Bygninger skal have en sokkelhøjde på minimum 0,15 m målt fra terræn.
Gulvkoten skal være mellem 1,1 m og 1,3 m målt fra det omgivende terræn.
- g) Byrum, indgangspartier, portåbninger og portrum og passager skal belyses.
- h) Belysning må ikke blænde omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

Delområde IA

- a) 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.
- b) Vinduer må ikke være i plastik.
- c) Døre må ikke være i plastik.

Delområde IIA

- d) I boligbebyggelser skal vinduer og døre være med gennemsigtigt (klart) vinduesglas. Langs facade f, vist på tegning 6, skal højformatsvinduer i stueetagen (1. etage) afblændes 0,70 m - 1 m målt fra vinduets underkant.
- e) 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.
- f) Vinduer skal have varierende størrelse.
- g) Vinduer og karnapper skal have fælles underkant og fælles overkant. Vinduer skal have individuelle murhuller. Vinduer skal have fælles overkant.

- h) Langs facade f, vist på tegning 6, skal stueetagens (1. etages) vinduer have en underkant på 0,0 m eller 0,7 m målt fra gulvkote fastlagt i § 7, stk. 1, f).
- i) Vinduer skal være i højformat, hvor højden er minimum 1,6 gange bredden eller kvadratiske.
- j) Der skal være kældervinduer mod gadesiden med en samlet længde på mindst 30 % af hver af facadelængderne a, b, c, d og e mod gadesiden.
- k) Vinduer må ikke være i plastik.
- l) Døre må ikke være i plastik.
- m) Der må maksimalt være 19 m mellem hver indgang.
- n) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, farveskift, siddemulighed eller anden markering.
- o) Mod gadesiden skal hver af facaderne a, b, c, d og e vist på tegning 6 have et lodret bånd af vinduer placeret over indgangspartiet i hele facadens højde og afsluttes som en kvist i taget.

Stk. 3. Altaner, karnapper, altangange

Delområde IIA

- a) Boliger fra 1. etage og op have altaner med et opholdsareal på minimum 90 cm dybde og 90 cm længde. Dog skal der i stueetagen (1. etage) mod gårdsiden etableres altaner eller opholdstrapper med direkte adgang til terræn.
- b) Altanlængden fastsættes til højst 3 m og må maksimalt dække ét underliggende lejlighedsvindue. Mod gaden skal altaner, inden for hver af facader a, b, c, d og e, have samme længde.
- c) Altaner må have et fremspring på højst 1,10 m målt fra facaden.
- d) Altaner skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- e) Der må ikke være altangange.
- f) Altanværn skal være gennemsigtige, med spinkle balustre i minimum halvdelen af længden. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Karnapper skal have en frihøjde på minimum 2,8 m over færdselsarealer og minimum 4,5 m, hvis de er tættere end 1,5 m fra kørebanen på en vej.
- h) Karnapper må højst have et fremspring på 1 m målt fra facaden.

Stk. 4. Tage

Delområde IIA

- a) Tage skal være saddeltage med en taghældning på mellem 20 og 70 grader. Tage må afsluttes med en flad tagflade med en hældning på højst 10 grader. Flade tage skal placeres som vist på tegning 6. Den flade del af taget må højst være 3,5 m i bredden. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.
- b) Der skal være kviste med en samlet længde, der ikke må overstige 50 % af taglængden. Den enkelte kvist må maksimalt have en bredde på 2,8 m og en højde på 2,5 m. Kviste skal placeres symmetrisk.
- c) Materialerne skal være i tegl, metal, tombak, skifer i lyse eller mørkegrå farver, eller tegl i røde farver. Der kan anvendes elementer til

udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- d) Flade tage, der ikke anvendes til solenergianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- f) Der må ikke indrettes tagterrasser.
- g) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3 c).

Stk. 5. Reklamer

Delområde IA og IIA

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

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. 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.

Hævede dæk til ophold kan indregnes i friarealet.

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

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
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 eventuelle 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. 7.

Stk. 3. **Bevaringsværdige træer**

De på tegning 7c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning 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 et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

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. 4. **Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 5. **Placering og indretning af ubebyggede arealer**

For delområde IIA gælder at:

Byrum og kantzoner skal placeres og indrettes, som vist på tegning 7a, 7b og 7c, og som det fremgår nedenfor.

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stiforbindelser.

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

Stk. 6. **Byrum**

For delområde IIA gælder at:

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

Mindst 40 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i beton, rektangulære betonsten, natursten, tegl, asfalt, træ eller grus.

Der skal være et legeareal på mindst 25 m² med siddemulighed.

Der skal være en sammenhængende stiforbindelse a, som vist på tegning 7a med en bredde på minimum 3 m. Stiforbindelse a skal være offentligt tilgængelig.

Der skal være en sammenhængende stiforbindelse b, som vist på tegning 7a med en bredde på 1-1,5 m.

Der skal være værn omkring nedkørsler til parkeringskælder samt hævede dæk og opholdstrapper. Værn må højst være 1,2 m høje. Værn skal udføres i samme materiale som altanværn i § 7, stk. 3.

Der skal hegnes som angivet på tegning 7a. Hegn skal bestå af hæk eller buske og må højst være 1,6 m høje målt i forhold til det omgivende terræn. Hegn skal udgøre 50-75 % af længden angivet på tegning 7a, og kan stå forskudt.

Stk. 7. Kantzoner

For delområde IIA gælder at:

Kantzone a

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på højst 1,6 m.

Kantzonen må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Befæstede arealer skal være i betonsten og/eller natursten.

Ved opgange, hvor bebyggelsen er trukket tilbage fra skel, skal der være bede på mindst 6,5 m².

Kantzone b

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mellem 1-1,5 m.

Kantzonen må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

I forbindelse med hævet areal oven på nedkørsel, skal der i kantzonen være et areal til terrasse på højst 10 m². På facaden skal der være opholdstrapper med højst 3 m² opholdsareal, med en højde på højst 1,3 m målt fra terræn og en dybde på højst 1,2 m målt fra facaden. Fra kantzonen skal der være adgang til det omkringliggende byrum.

Der må hegnes med hæk, åbent gitter/hegn eller lignende. Hegn må højst være 1,2 m høje målt i forhold til det omgivende terræn eller terrasse/trappe.

Materialer på hegn må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

Kantzone c

Kantzonen skal have en dybde målt vinkelret på facaden på mindst 1 m.

Kantzonen må gennembrydes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzonen skal bestå af bede til beplantning, herunder facadebeplantning.

Stk. 8. Beplantning

For delområde IIA gælder at:

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7c.

Der skal være bed til facadebeplantning langs kantzone b, hvor der er bed i terræn.

Der skal plantes 16 nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 12-14 cm.

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

Mindst fire træer i lokalplanområdet skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på over 15 m.

I hvert af de på tegning 7c markerede områder for træer skal der plantes minimum 10 buske.

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. Overkanten 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 minimum 0,5 m dybt.

Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7c 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 placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

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

- Boligers opholdsrum, undervisningsrum i grundskoler og daginstitutioners opholdsrum: 46 dB
- Hoteller: 51 dB

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, grundskolers og daginstitutioners opholdsrum: 33 dB
- Administration og liberale erhverv: 38 dB

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, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj,

jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Eks-tern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

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 er overholdt.

§ 10. Retsvirkninger

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

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

§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 258 Bragesgade, bekendtgjort den 4. marts 1996, ophæves for så vidt angår:

Delområde IA + IIA

For delområde IA (matr.nr. 2494 og 2495 Udenbys Klædebo Kvarter, København) og delområde IIA (matr.nr. 6309 Udenbys Klædebo Kvarter København) ophæves § 1 første at-punkt, § 4, stk. 4, § 5, stk. 3, § 7, § 8, § 9, stk. 3 a) 'efter magistratens nærmere skøn', c), d)

Delområde IA

For delområde IA (matr.nr. 2494 og 2495 Udenbys Klædebo Kvarter, København) ophæves § 3, stk. 1 a), e), § 5, stk. 1, b), c), d), § 5, stk. 3 a) b), § 6, stk. 9, § 7 og § 9, stk. 2.

Delområde IIA

For delområde IIA (matr.nr. 6309 Udenbys Klædebo Kvarter, København) ophæves § 3, stk. 2, § 5, stk. 2 a), b), c), d), e), § 5, stk. 3 a), b) § 6, § 7 og § 9, stk. 1.

Kommentarer af generel karakter

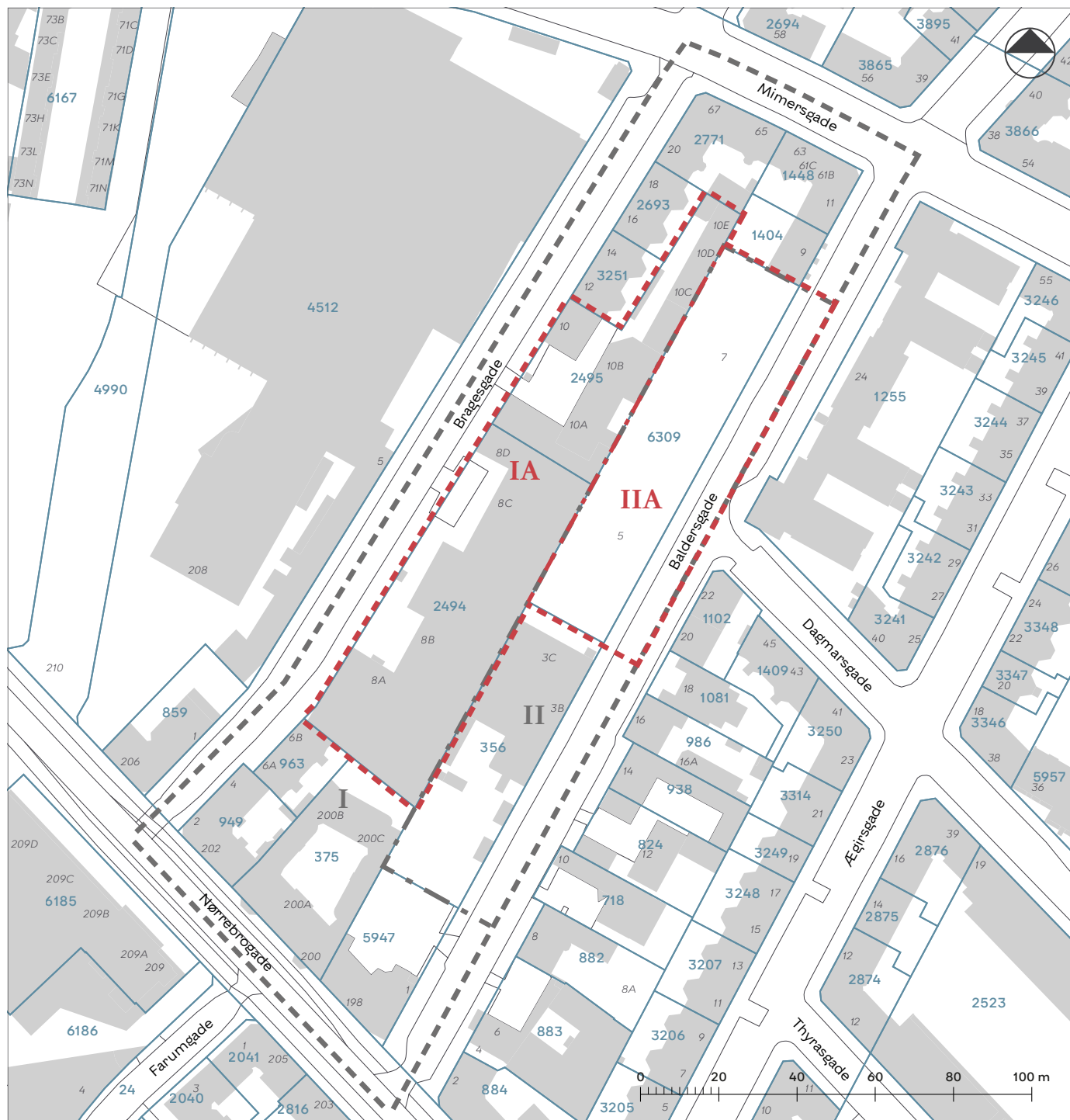
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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

— · — · — · Grænse mellem delområder

IA-IIA Delområde

— · — · — · Lokalplan 258 Bragesgade

— · — · — · Grænse mellem delområder i lokalplan 258

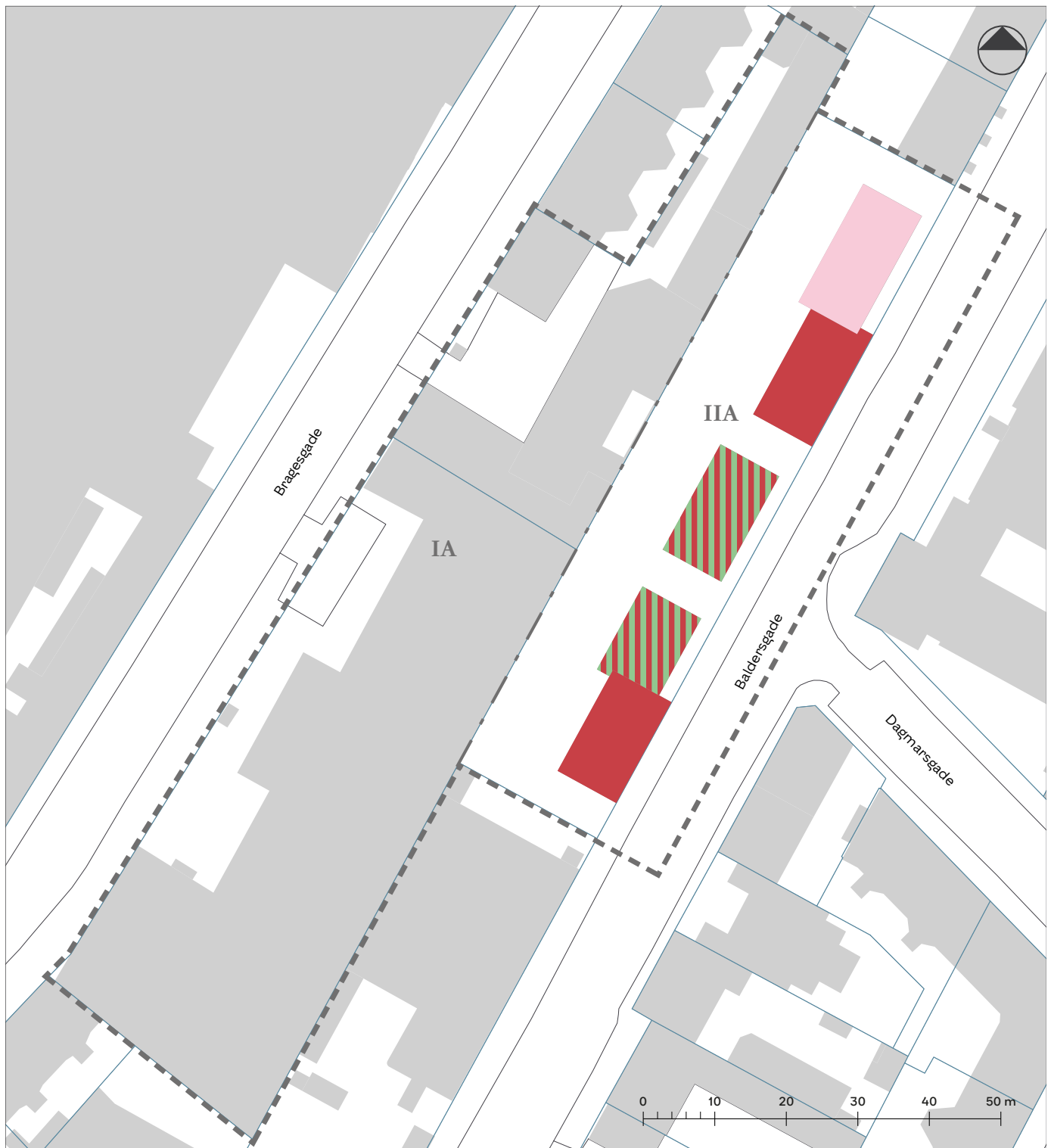
I-II Delområde i lokalplan 258

XX Matrikel


■ Eksisterende bygning

xx Husnummer

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




 Bolig

 Bolig eller publikumsorienterede serviceerhverv

 Almen bolig

 Områdeafgrænsning

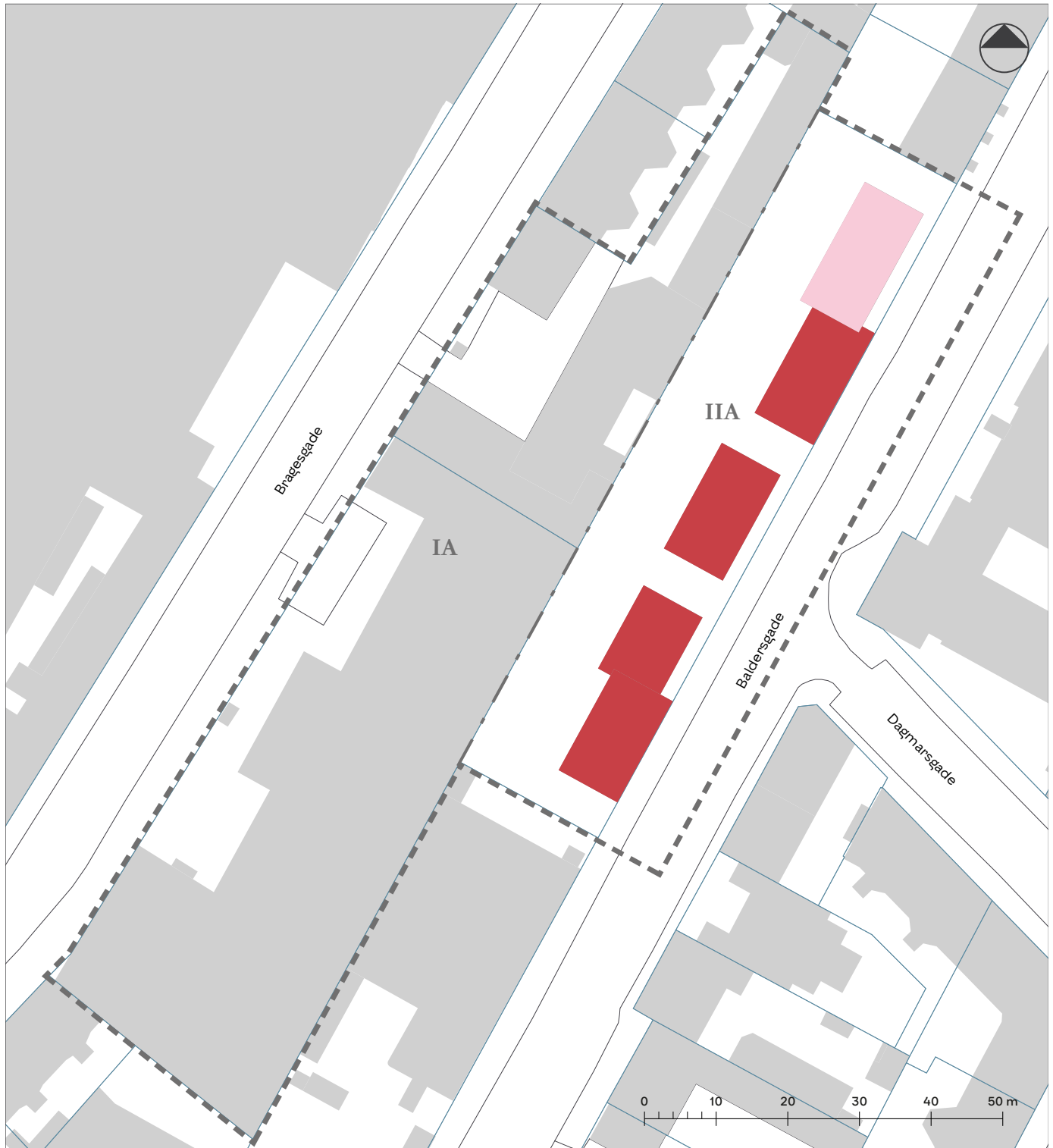
 Grænse mellem delområder

IA-IIA Delområde

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning


Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op



 Bolig

 Almen bolig

 Områdeafgrænsning

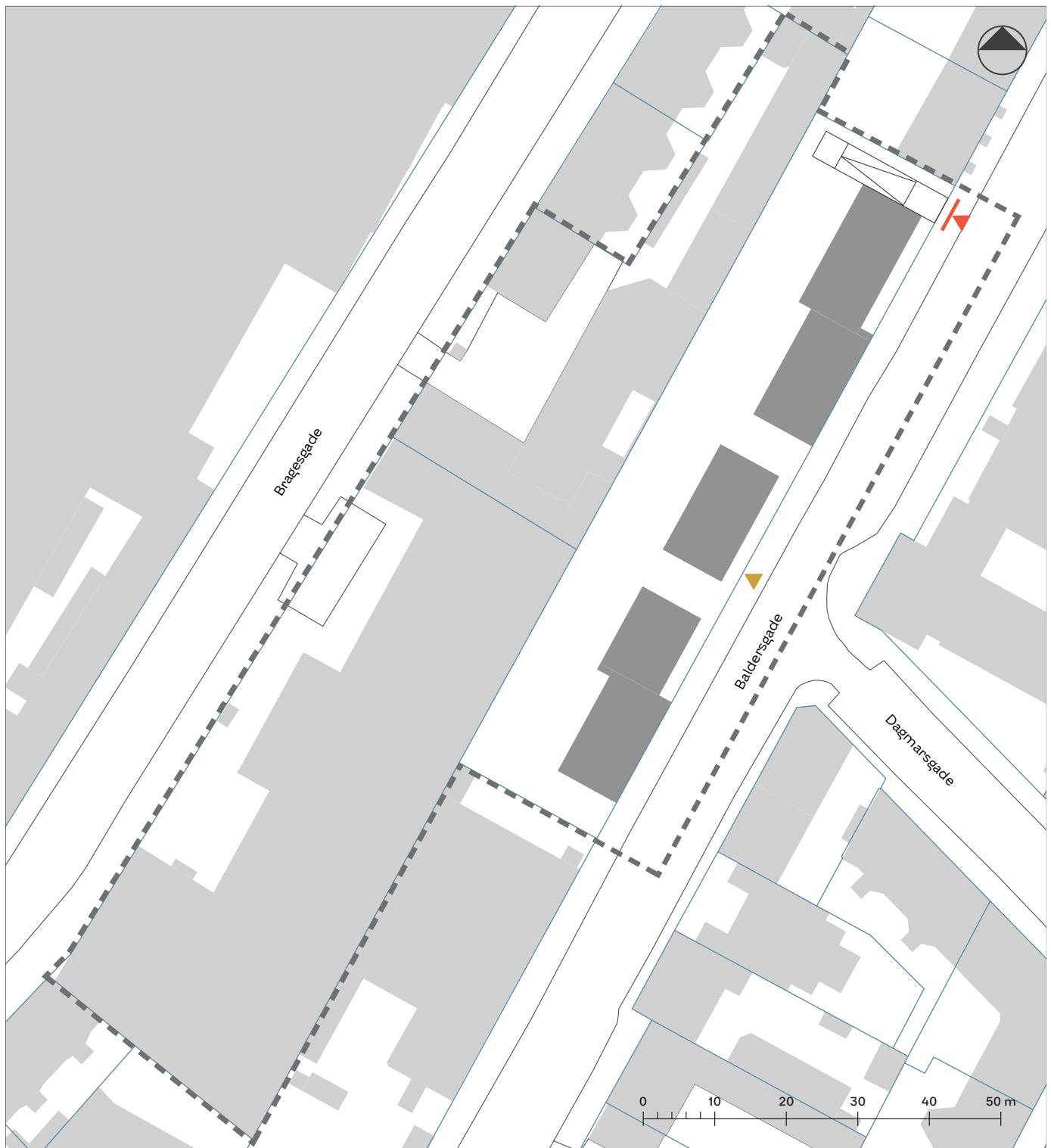
 Grænse mellem delområder




IA-IIA Delområde





 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

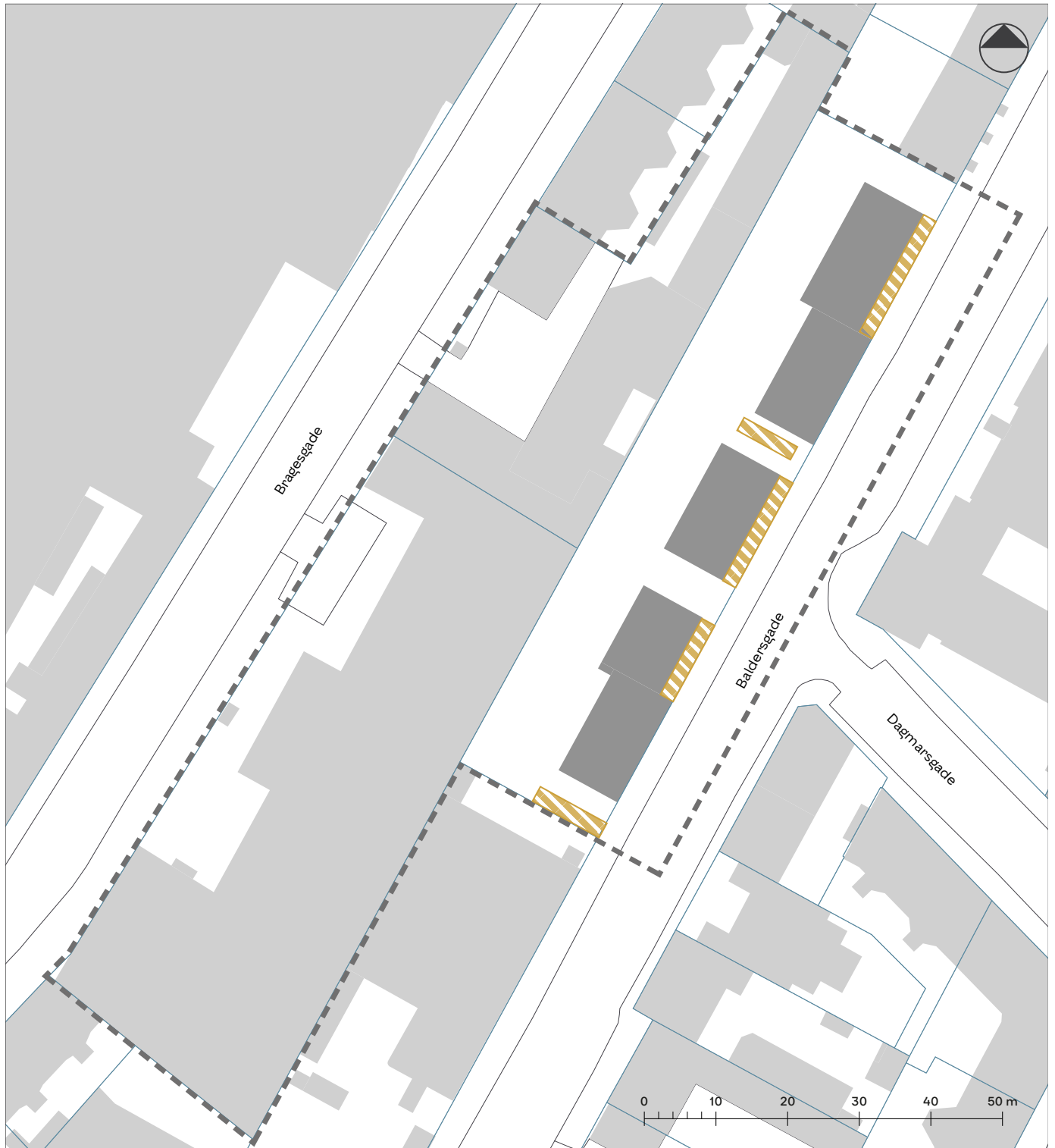
Tegning 3 · Veje



-  Overkørsel til parkering
-  Overkørsel der kan nedlægges
-  Rampe

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

Tegning 4 · Cykelparkering



 Cykelparkering på terræn

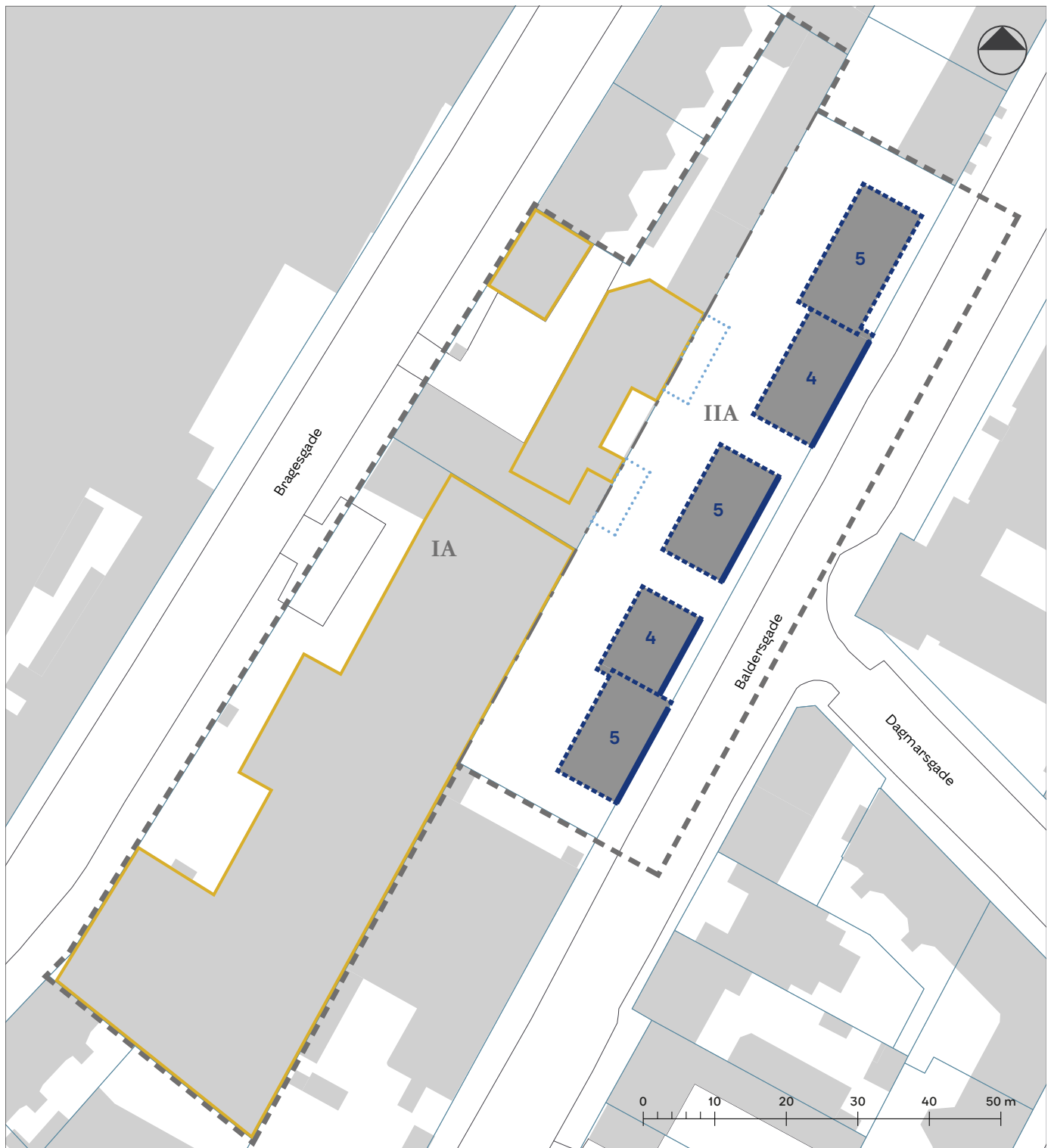
 Områdeafgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Byggefelt

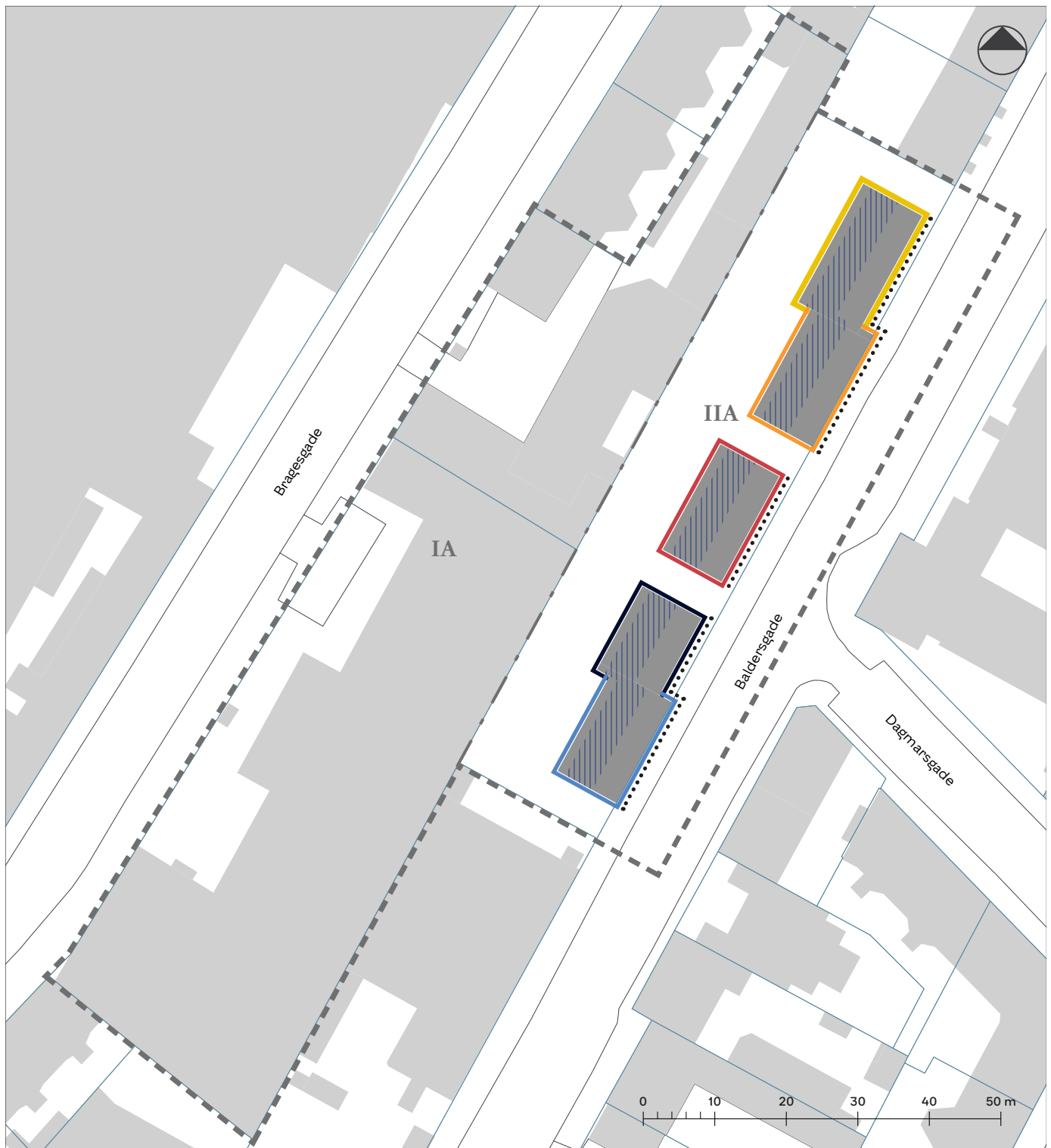
Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- Byggefelt
- Maksimalt etageantal
- Område, hvor der kan placeres mindre bygninger
- Bevaringsværdig bygning

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- IA-IIA** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

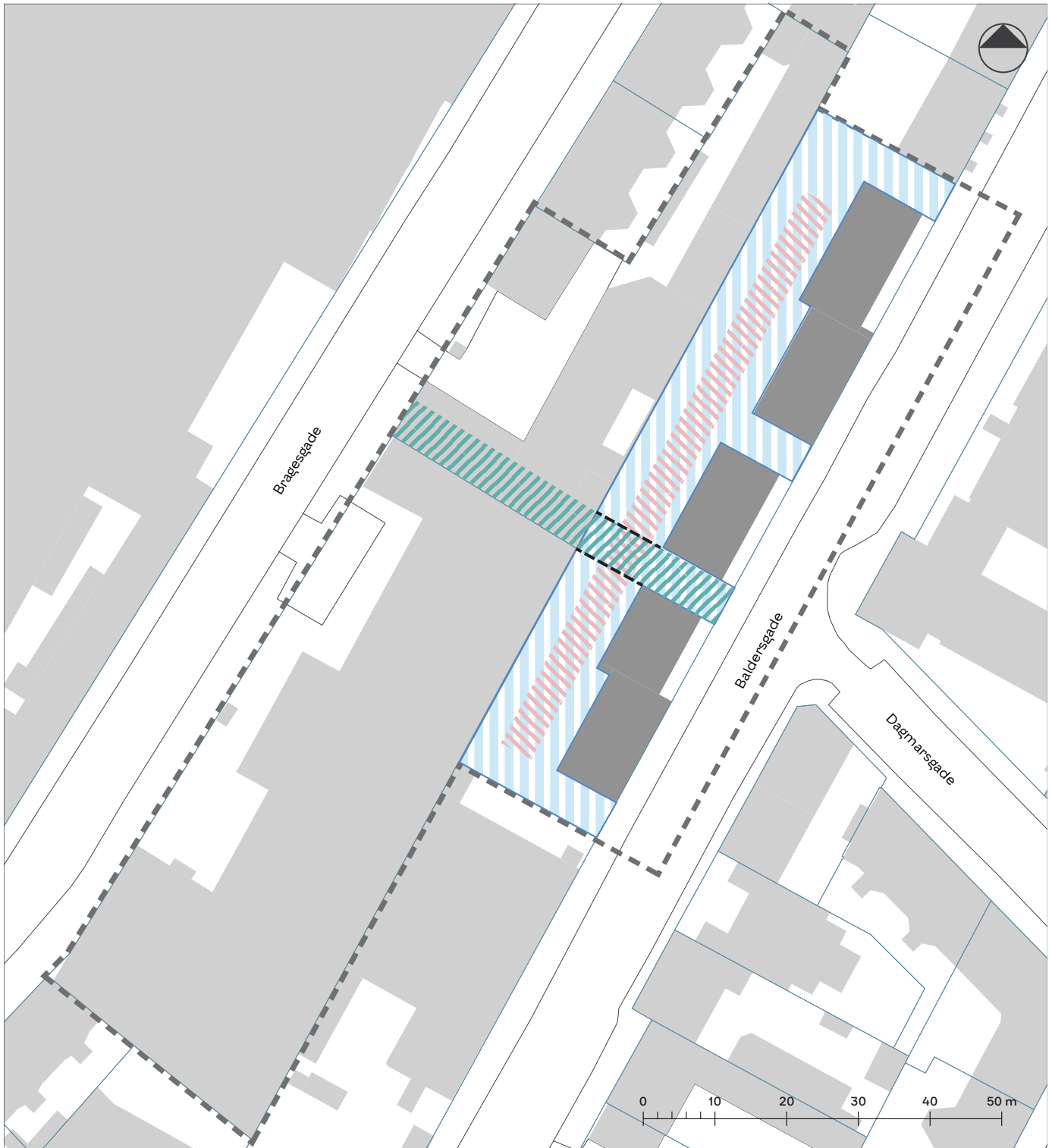
Tegning 6 · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- Facade f
- Zone med mulighed for fladt tag


- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- IA-IIA** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt


Tegning 7a · Byrum



 Byrum

 Hegn

 Zone for placering af stiftorbindelse a

 Zone for placering af stiftorbindelse b

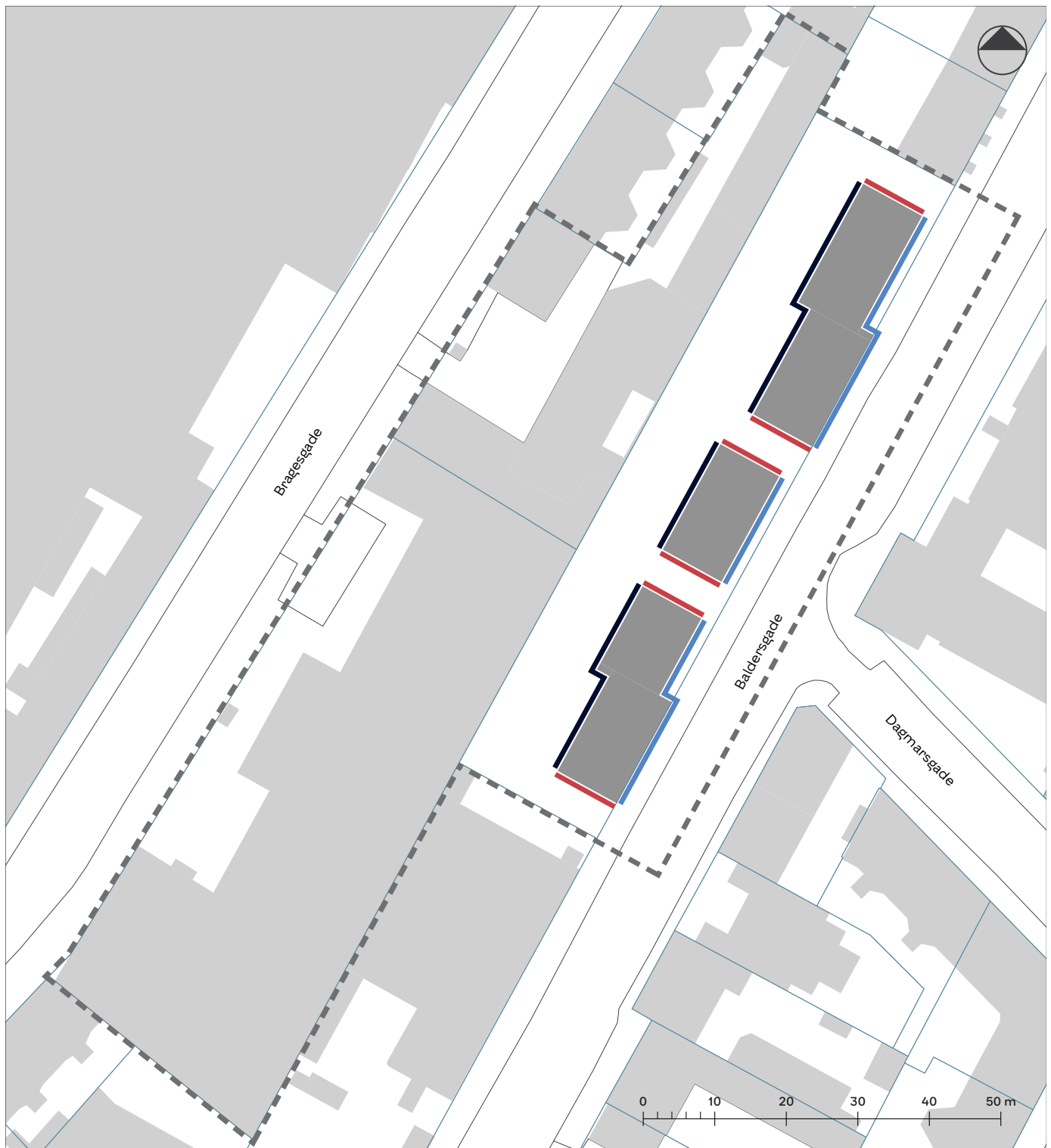
 Områdeafgrænsning




 Matrikelskel





 Eksisterende bygning

 Byggefelt

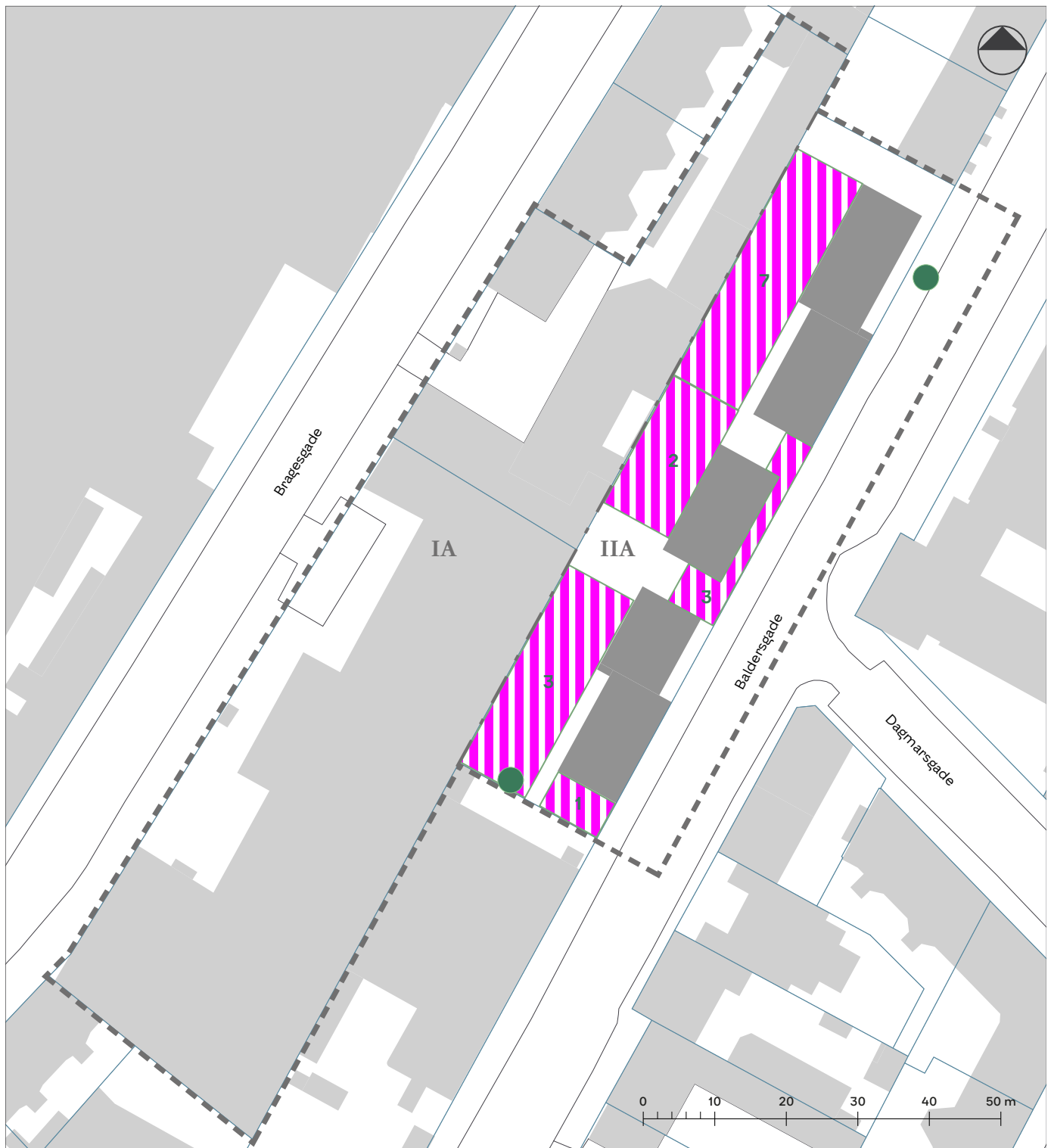
Tegning 7b · Kantzoner



-  Kantzone a
-  Kantzone b
-  Kantzone c

-  Områdeafgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Byggefelt

Tegning 7c · Beplantning



- Bevaringsværdigt træ
- Område, hvor der skal plantes min. antal træer

- Områdeafgrænsning
- Grænse mellem delområder
- IA-IIA** Delområde
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- 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

Afdelingen for Plan, Analyse, Ressourcer og CO₂-reduktion har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan 258 Bragesgade.

Høringsperioden løber fra den 13. juli til den 26. september 2021.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

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

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er
den 26. september 2021**