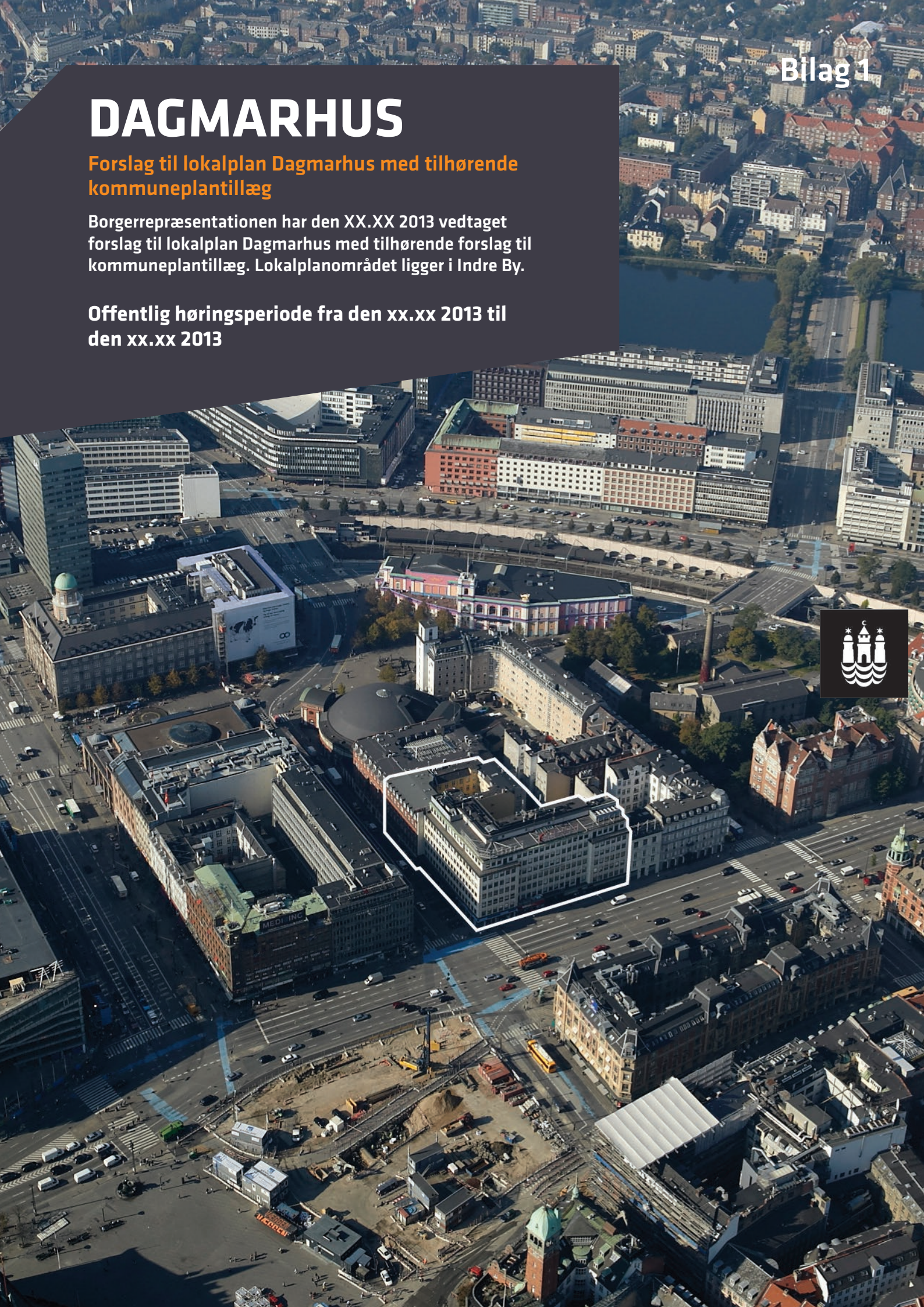


# DAGMARHUS

## Forslag til lokalplan Dagmarhus med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XX 2013 vedtaget forslag til lokalplan Dagmarhus med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den xx.xx 2013 til den xx.xx 2013



# Indholdsfortegnelse

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens formål og baggrund.....	3
Lokalplanområdet .....	3
Kvarteret .....	4
Andre projekter i området .....	4
Projektforslaget, der danner grundlag for lokalplanen....	6
Lokalplanens indhold.....	7
Kommuneplantillæg .....	8
Udbygningssaftale .....	8
Miljøforhold .....	9
Skyggediagrammer .....	10

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 .....	11
Kommuneplan 2011 .....	11
Kommuneplantillæg .....	11
Lokalplanforslaget set i forhold til mål og værdier i planlægningen .....	12
Bydelsplan .....	12
Lokalplaner i kvarteret .....	12
Varmeplanlægning .....	12
Trafikstøj .....	12
Miljø i byggeri og anlæg .....	12
Regnvand .....	13

## Tilladelser efter anden lovgivning

Affald .....	14
Jord- og grundvandsforurening .....	14
Museumsloven .....	14

## Lokalplanen

§ 1. Formål.....	15
§ 2. Området .....	15
§ 3. Anvendelse.....	15
§ 4. Vej- og pladsforhold, byggelinier.....	15
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
§ 7. Friarealer og parkering .....	16
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	17
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	17
§ 10. Bæredygtighed.....	17
§ 11. Retsvirkninger .....	17

Tegning nr. 1. Lokalplanområdets afgrænsning .....	18
Tegning nr. 2. Vejforhold og bebyggelsesplan.....	19

## Tillæg til Kommuneplan 2011 .....

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2011.....	20
--	----

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan.....	21
Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	21
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	21
Kommuneplantillæg .....	21

## Mindretalsudtalelser .....

## Praktiske oplysninger .....

Bagsiden

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser - JW Luftfoto september 2011.

## Lokalplanens formål og baggrund

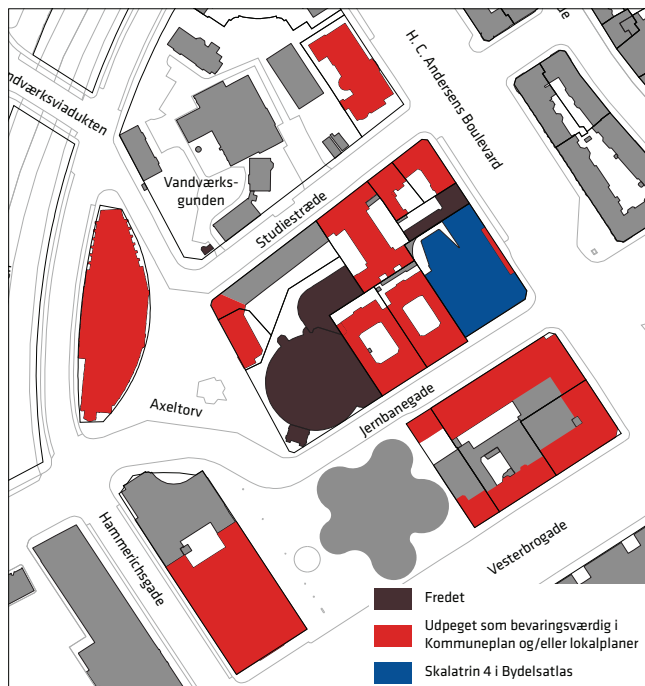
Ejendomsselskabet Katarina A/S, som ejer hovedparten af Dagmarhuskarréen, ønsker at ombygge og fortætte karréen ved at nedrive 1.920 m<sup>2</sup> og opføre ca. 8.000 m<sup>2</sup> ny bebyggelse. Dagmarhus inklusive de nye etagemetre ønskes anvendes til hotel. Tegnestuen Steenberg Architects har på vegne af Ejendomsselskabet Katarina A/S udarbejdet et forslag til bebyggelsen. På baggrund heraf har ejendomsselskabet anmodet om, at kommunen muliggør realisering af dette projekt gennem udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan. Det er planens hovedformål at sikre mulighed for etablering af et hotel på den yderst centrale og stationsnære placering på hjørnet H. C. Andersens Boulevard/Jernbanegade. Centralt placerede hoteller af høj kvalitet er med til at brande København som en attraktiv og besøgsvenlig by, samt at øge muligheden for at tiltrække turister fra hele verden, internationale kongresser mv. og derved bidrage positivt til byen.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgøres af matrikel numrene 234 og 93 Vestervold Kvarter, København. De to matrikler indgår i karréen, som omkranses af H. C. Andersens Boulevard, Jernbanegade, Axel Torv og Studiestræde.



Lokalplanområdets placering markeret med stiplede rød linje



Bevaringsværdig bebyggelse i området

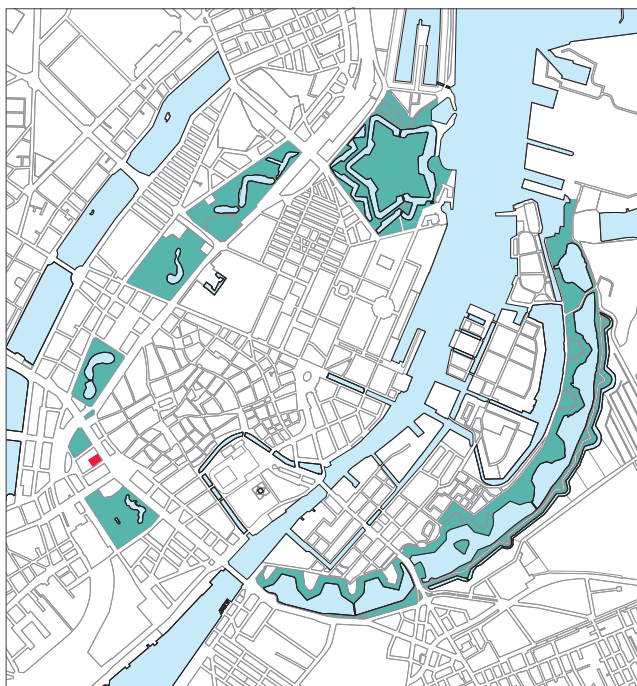
I karréen indgår to fredede bygninger: Cirkusbygningen og Tegneskolen for Kvinder, H. C. Andersens Boulevard 10.

Endvidere er der en række markante bygninger, som i Kommuneplanen eller i lokalplaner er udpeget som bevaringsværdige: Ud mod Axel Torv ligger Vægtergården fra 1933. I Studiestræde 61-63 ligger Københavns Badeanstalt fra 1901-03. Hjørnet af Studiestræde og H. C. Andersens Boulevard er markeret af en hvidpudset ejendom fra 1882, det nuværende Hotel Alexandra. I Jernbanegade 4 og 6 ligger to tvillingebygninger, opført i 1893. Dagmarhus, som er opført i 1937, er i bydelsatlas for Indre By vurderet til middel bevaringsværdi (skalatrin 4).

## Kvarteret

Kvarteret, som lokalplanområdet indgår i, ligger mellem banegraven, H. C. Andersens Boulevard og Tivoli, og er bygget på det tidligere voldanlæg, som i sidste halvdel af 1800-tallet blev nedlagt som forsvarsværk og derefter gradvist omdannet til byformål.

FAKTA	Etageareal
Eksisterende etageareal	13.137 m <sup>2</sup>
Nedrevet etageareal	- 1.920 m <sup>2</sup>
Nyt etagerareal	ca. 8.000 m <sup>2</sup>
Etageareal i alt	ca. 19.200 m <sup>2</sup>
Grundareal	3.164 m <sup>2</sup>
Eksisterende bebyggelsesprocent	416 %
Ny bebyggelsesprocent:	610 %



Kortet viser den resterende del af voldanlægget. Lokalplanområdet er markeret med rødt.

## Trafik

Jernbanegade er i dag ensrettet mod Vesterport Station for biltrafik, undtaget busser i rute og cykler. Her kører to A-buslinjer og fire almindelige busruter. Dagmarhus har god kollektiv trafikbetjening og ligger stationsnært mellem Vesterport station, Københavns Hovedbanegård og den planlagte metrostation på Rådhuspladsen. Der er således højest 200-300 m til S-tog, regionaltoget, fjerntoget, en lang række buslinjer og den kommende metro.

Der er ligeledes gode forhold for cyklister og fodgængere i området, dog mangler der cykelsti i Jernbanegade. Eksisterende vejlinjer bevares mod H.C. Andersens Boulevard og Jernbanegade.

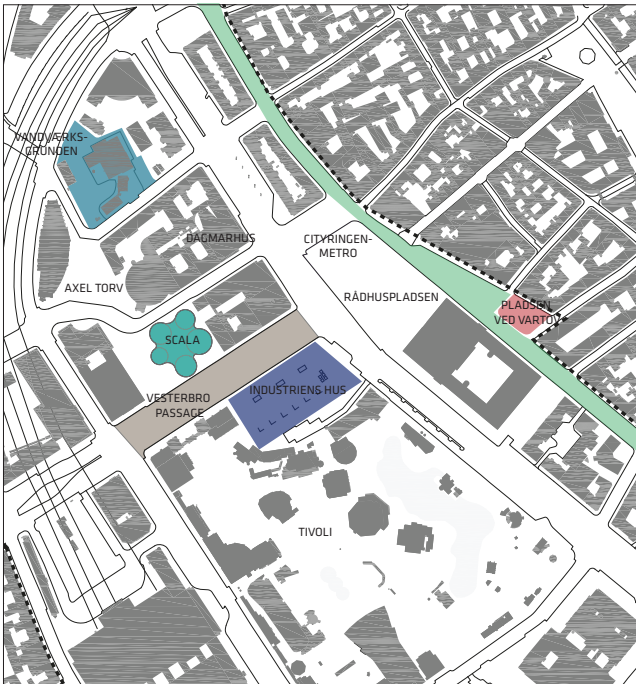
## Metropolzonen

Lokalplanområdet er en del af Metropolzonen. Metropolzoneprojektet blev sat i gang for at koordinere en række udviklingsinitiativer og helt overordnet at gennemtænke og udvikle området, for at skabe et mere sammenhængende og velfungerende byområde.

## Andre projekter i området

### Metrostation på Rådhuspladsen

På Rådhuspladsen bygges en station til den kommende metroforbindelse - Cityringen. Der udarbejdes en særskilt lokalplan for forpladsen til stationen. Indretningen af stationen vil ske i samspil med de tilgrænsende områder på og omkring Rådhuspladsen. Cityringen forventes at være i drift i 2018.



Andre projekter i kvarteret. Farverne refererer til de forskellige projekter.

### Vesterbro Passage ■

Som et af de kommunale Metropolzonen-projekter er der igangsat en omdannelse af Vesterbro Passage, som er den første del af Vesterbrogade fra Rådhuspladsen til Frihedsstøtten. Vesterbro Passage, der primært fungerer som transitrum, får tilført nye kvaliteter og status som et centralt og levende sted i byen. Der skal være plads til forskellige oplevelser og ophold, mere grønt og bedre forhold for fodgængere og cyklister. Vesterbro Passage er en vigtig brik i dannelsen af et mere sammenhængende fodgænger- og byrumsnet, der kan understøtte det byliv, der udspringer af områdets erhvervsliv og mange kultur- og underholdningstilbud. Omlægningen forventes at stå færdig i 2013.

"Metropolzonen" er betegnelsen for det område, der afgrænses af Middelalderbyen, havnefronten, Hovedbanegården og søerne. Metropolzoneprojektet blev sat i gang for at koordinere en række udviklingsinitiativer og helt overordnet at gennemtænke og udvikle området for at skabe et mere sammenhængende og velfungerende byområde både funktionelt, trafikalt og oplevelsesmæssigt.

### Industriens Hus ■

Dansk Industri ombygger og udvider Industriens Hus. Tegnestuen Transform blev valgt til at stå for omdannelsen og udvidelsen af den eksisterende bygning til en nutidig, energioptimeret bygning på 8 etager. Mod Rådhuspladsen etableres en seks etager høj foyer med offentlig adgang, der leder videre ind til bygningens servicefunktioner. Mod Vesterbrogade indrettes stuetagen til butikker i to etager. Projektet forventes at stå færdig medio 2013.

### Scala ■

På Scalagrunden overfor Axelborg planlægges en ny bebyggelse bestående af fem runde bygninger med forskellig diameter og højde. Den ny bebyggelse placeres frit på grunden, og højden på bygningerne varierer fra ca. 28 m til maksimalt 61 m med et etageantal på 7-16 etager.

### Vandværksgrunden ■

På den gamle Vandværksgrund Studiestræde 54 er der planer om at indrette en børneinstitution med plads til ca. 350 børn i de eksisterende bygninger samt en lille offentlig park bag institutionen med adgang fra Hammerichsgade og H. C. Andersens Boulevard. Ejendommen er fredet. Institutionen forventes at åbne i 2013.

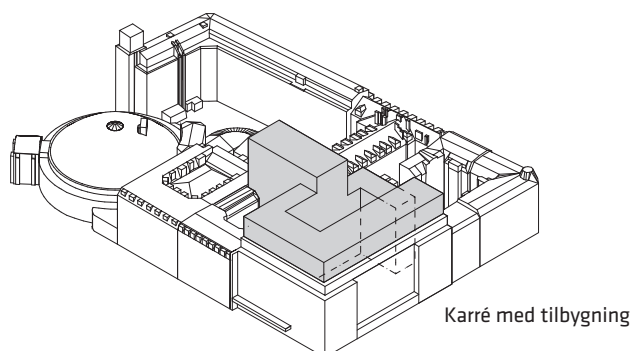
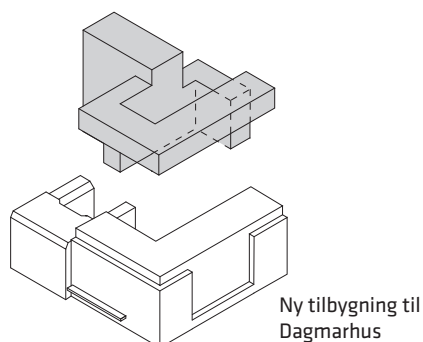
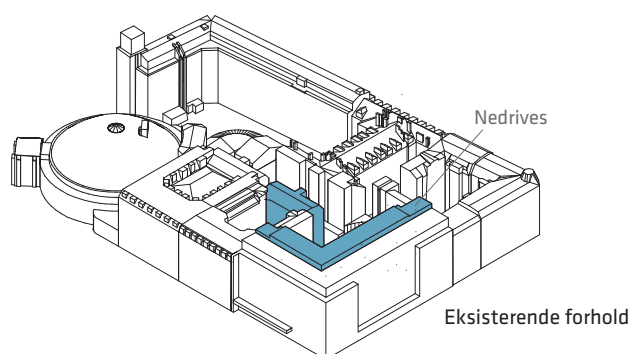


Det foreslåede projekt set i sammenhæng med den øvrige bebyggelse orienteret mod Rådhuspladsen. Illustration af Steenberg Architects.

## Projektforslaget, der danner grundlag for lokalplanen

Projektet går ud på at ombygge Dagmarhus til hotel og opføre ca. 8.000 m<sup>2</sup> nyt etageareal. I forslaget nedrives en eksisterende tagetage, og der opføres i stedet et to etagers penthouse ovenpå Dagmarhus. Endvidere nedrives baghuset til Jernbanegade 4, som i bydelsatlasset for Indre By er kategoriseret som værende af høj bevaringsværdi. Herved skabes der plads til at opføre en ny bygning centralt i karréen. De omkringliggende karréers gesimshøjder respekteres ved at trække de tilføjede etager 4 m tilbage fra facadelinjen. Gesimshøjden på penthouseopbygningen er 31 m, hvilket svarer til bygningshøjden på Industriens Hus. Volumenet optrappes med en enkelt etage midt i karréen. Denne etage vil kun være synlig på lang afstand.

Primær adgangen til de nye etager foregår fra H. C. Andersens Boulevard 12 og fra Jernbanegade ved Dagmarbiografen lige overfor den nye metrostation på Rådhuspladsen.



### Ydre fremtræden

Den eksisterende facade på Dagmarhus er udført i kalksten fra Fakse Kalkbrud og følger en konsekvent gridstruktur på bygningens facader mod H. C. Andersens Boulevard og mod Jernbanegade. Den nye facade er en videreførelse af den eksisterende facade. Som facademateriale foreslås travertin på de to penthousefacader som en videreførelse af den eksisterende facade. De øvrige facader er – i overensstemmelse med Dagmarhus' opbygning - tunge pudrede facader, med tydeligt markerede vandrette bånd i form af præcise betonfacadeelementer. Søjlerne følger de eksisterende søjler, og der arbejdes med forskydninger, der giver skyggedannelser, som vil opleves som et spil i facaden. Vinduerne gøres større for at opnå optimale dagslysforhold. Fleksibel solafskærmning integreres i facaden mod syd og øst for at minimere gener på grund af varme og sikre et bæredygtigt indeklima på hotelværelserne.

### Trafik og parkering

Projektet opfylder kommuneplanens krav til cykelparkering. Kommuneplanens norm for bilparkering er fastlagt til i størrelsesordenen og højest 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup>. Det svarer i det foreslåede projekt til, at der skal tilvejebringes ca. 53 parkeringspladser. I projektet skabes der plads til højst 40 nye parkeringspladser ved ændringer i den eksisterende parkeringskælder. De sidste ca. 13 pladser tilvejebringes udenfor lokalplanområdet i Scala-projektets parkeringskælder.

### Anvendelse

Bygningen indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv i hele stueetagen, som enkelte steder spænder over flere etager. Dagmar Biografen bevares. De øvrige etager indrettes til hotel.

### Vester Voldgade ■

Vester Voldgade, der strækker sig fra Jarmers Plads til Christians Brygge, er blevet en ny grøn og attraktiv forbindelse til havnefronten. Byrummet, der også løber langs med Rådhuspladsen, indrettes med cykelstier, plads til fodgængere og muligheder for ophold.

### Pladsen ved Vartov ■

I sammenhæng med Vester Voldgade omdannes pladsen ved Vartov. Udformningen af pladsen er et resultat af en international arkitektkonkurrence. Den overordnede ide er en tredeling af pladsen og en iscenesættelse af den historiske Vartovbygning. Den nye plads vil formidle overgangen mellem Rådhuspladsen og Middeltalderbyen.

## Bæredygtighed

Der vil blive arbejdet med lokal afledning af regnvand (LAR) og grønne tage. Det er intentionen, at projektet opføres som minimum i lavenergiklasse 2015. Endvidere vil de eksisterende bygninger blive energirenoveret, hvilket vil sænke energiforbruget væsentligt i det samlede bygningskompleks.

## Byliv

I stueetagen og på 1. sal kan indrettes butikker, restauranter, cafeer og lignende. Stueetagen er åben og adgangsgivende.

Lokalplanen muliggør en offentligt tilgængelig restaurant/bar øverst i bebyggelsen.

## Lokalplanens indhold

Projektet er beliggende i Metropolzonen og idéen med at placere et kvalitetshotel her, harmonerer godt med områdets storbyatmosfære og internationalt orienterede bymiljø.

Projektet lever med sin tæthed op til målet om bæredygtighed, idet det store antal ansatte og hotelgæster, som vil frekventere det ny hotel, kan udnytte den unikke beliggenhed op til Hovedbanegården og Vesterport Station med adgang til S-tog og regionaltog, hvilket vil anspore til at benytte den kollektive trafik. Dette vil yderligere blive forstærket ved færdiggørelsen af metrocityringen med stationer på Rådhuspladsen og Hovedbanegården.

Byarkitektonisk er det en væsentlig kvalitet, at projektet fortsat er med til at danne en stram og markant facade ud mod H. C. Andersens Boulevard og danne væg omkring Rådhuspladsen, og det vurderes, at disse to store



Facadestudie for ny facade



Eksisterende facade



Visualisering af tilbygningens volumen set fra det nærmeste hjørne af Rådhuspladsen. Facadens fremtidige udtryk er reguleret i lokalplanens § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden, som bl.a. fastslår, at facader ud mod H. C. Andersens Boulevard og Jernbanegade skal svare til de eksisterende facader i Dagmarhus hvad angår materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden. Illustration af Steenberg Architects.

byrum godt kan klare, at bygningshøjden øges på Dagmarhus.

### Biltrafik

Hotelprojektet vurderes at ville medføre mere end 100 taxi-standsninger pr. dag. Da det ikke er ønskeligt, at taxi-standsningerne foregår på H. C. Andersens Boulevard indrettes taxi-afsætningsplads samt afsætningsplads for busser og vareindlevering i Jernbanegade.

### Kommuneplantillæg

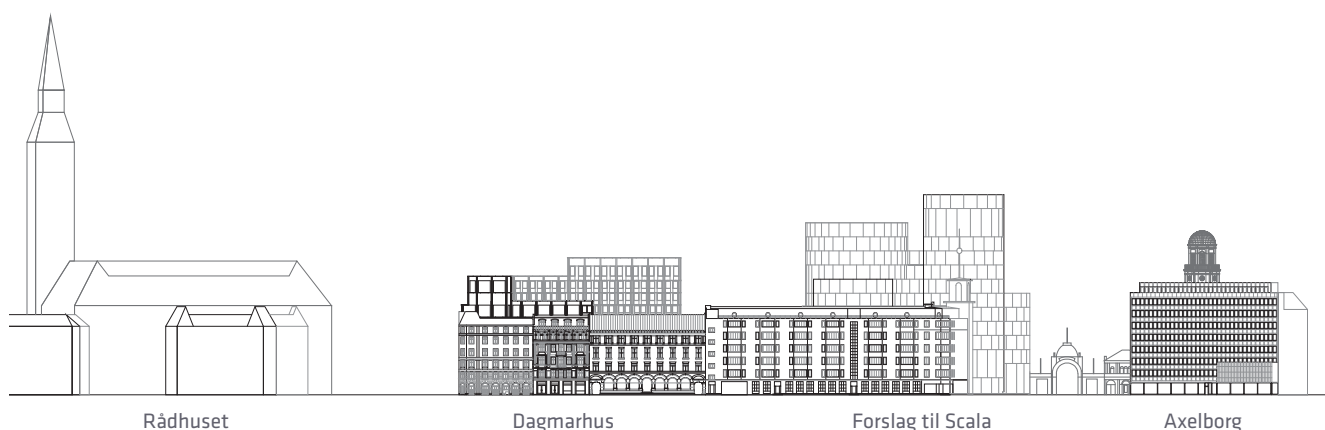
Projektet forudsætter vedtagelse af et kommuneplan-tillæg. En fortætning på dette hjørne ud mod Rådhuspladsen vil kunne bidrage til at udmønte kommuneplanens visioner om vækst, bærdygtig byudvikling og byliv. Det foreslås derfor, at kommuneplanen ændres således, at det samlede etageareal må udgøre maks. 19.200 m<sup>2</sup>, den maksimale bygningshøjde forhøjes fra 31 m til 36 m og

friarealkravet ændres fra at udgøre mindst 10 % til at udgøre mindst 5% af etagearealet.

### Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

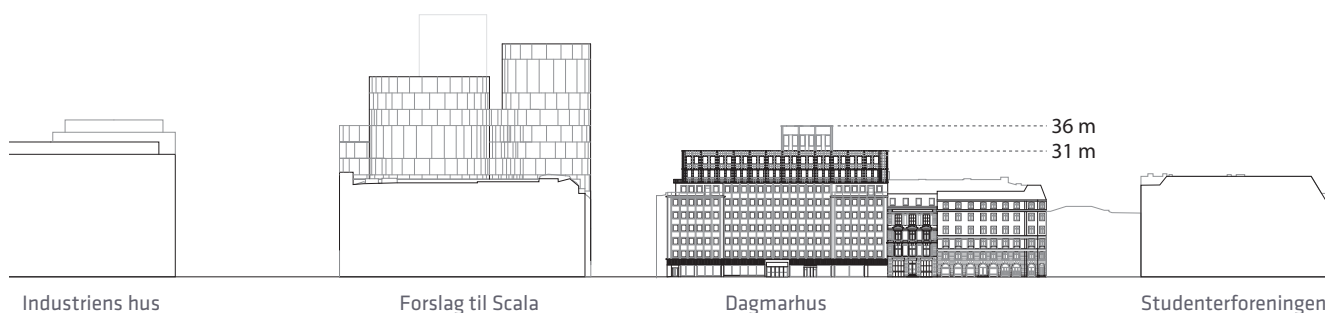
Grundejeren har med henblik på at opnå en forskønnelse og højere standard af dele Jernbanegade opfordret Københavns Kommune til at indgå en udbygningsaftale. Ved aftalen forpligter Ejendomsselskabet Katarina A/S sig til at omlægge Jernbanegade i den nordlige side fra krydset H.C. Andersens Boulevard til Axeltorv ud for Cirkusbygningen. Der etableres bl.a. nyt fortov, cykelsti, cykelparkering samt beplantning af træer.



Opstalt mod nordvest



Opstalt mod sydøst



Opstalt mod nordøst



## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. Nr. 1510 af 15. december 2010).

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2011).

Det skyldes, at lokalplanen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Planen giver mulighed for opførelse af en bebyggelse, som ikke i forhold til omgivelserne og den hidtidige planlægning medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

Det er i denne vurdering lagt til grund, at der er tale om opførelse af en bebyggelse i et udbygget, bymæssigt område, og at bygningen anvendelsesmæssigt og omfangsmæssigt ikke adskiller sig væsentligt fra omgivelserne.



Visualisering set fra krydset af H.C. Andersens Boulevard og Jernbanegade. Illustration af Steenberg Architects.



Visualisering set fra krydset af Jernbanegade og Hammerichsgade. Illustration på baggrund af skitse af Steenberg Architects.

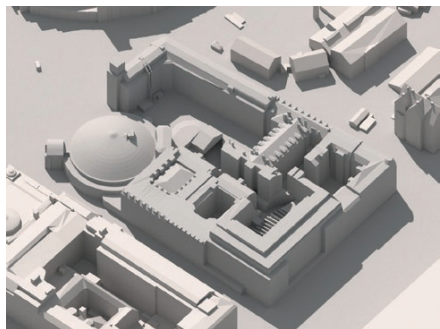
### Bevaringsværdige bygninger

Som tidligere nævnt nedrives baghuset til Jernbanegade 4, som i bydelsatlasen for Indre By er kategoriseret som bevaringsværdigt. Da der er tale om et baghus, som ikke kan ses udefra, vurderes det at have mindre betydning for bygningsmiljøet i området. De øvrige bevaringsværdige eller fredede bygninger i karréen påvirkes ikke af projektet.

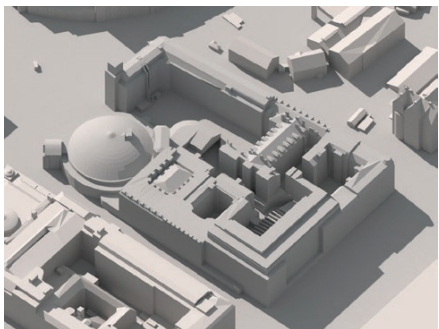
### Skyggediagrammer

Skyggediagrammet viser skyggeforholdene for Dagmarhuskarréen på tre udvalgte tidspunkter af året: Sommersolhverv i juni, vintersolhverv i december og efterårsjævndøgn i september. Skyggediagrammerne viser, at skyggepåvirkningerne i forhold til omgivelserne uden for karréen er begrænsende. De væsentligste skyggepåvirkninger findes i det nordvestlige hjørne af karréen ved hjørnet af Studiestræde og H. C. Andersens Boulevard, hvor især de snævre gårdrum vil blive påvirket mere end i dag.

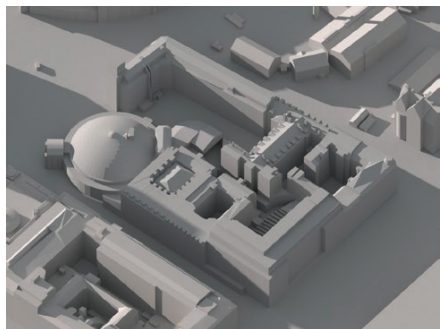
#### EKSISTERENDE FORHOLD



Juni kl. 15.00

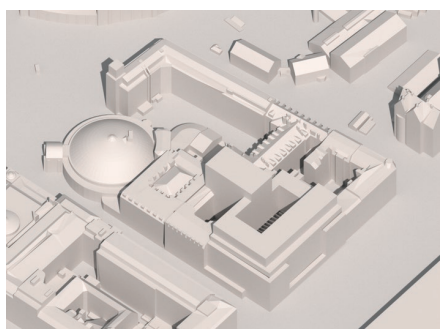


September kl. 15.00

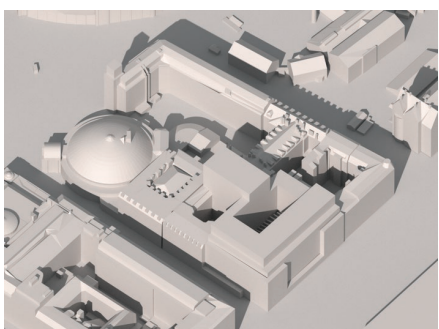


December kl. 15.00

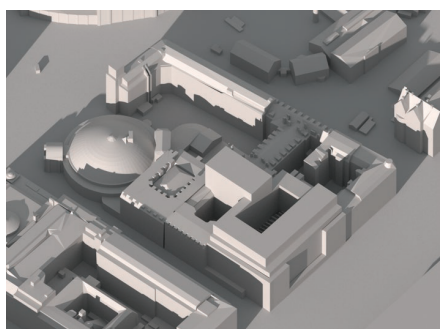
#### FREMTIDIGE FORHOLD



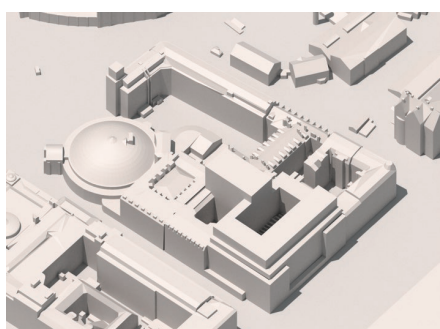
Juni kl. 09.00



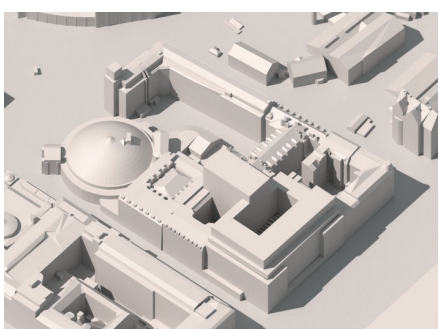
September kl. 09.00



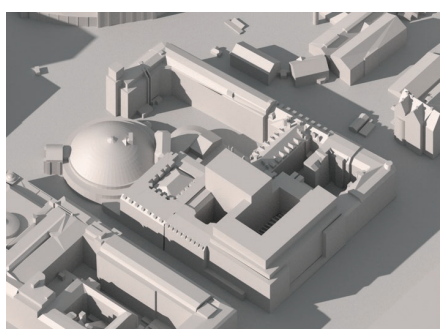
December kl. 09.00



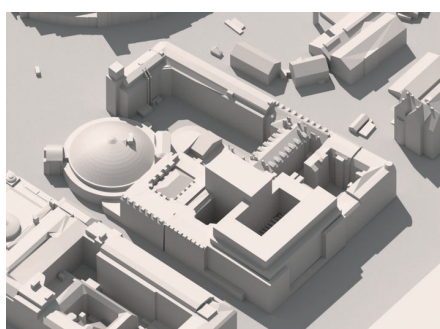
Juni kl. 12.00



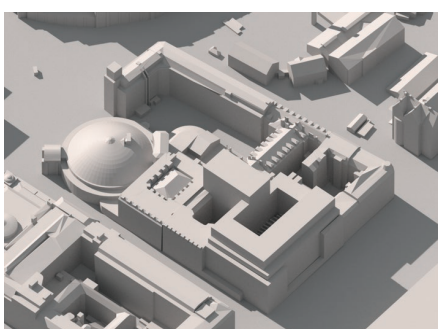
September kl. 12.00



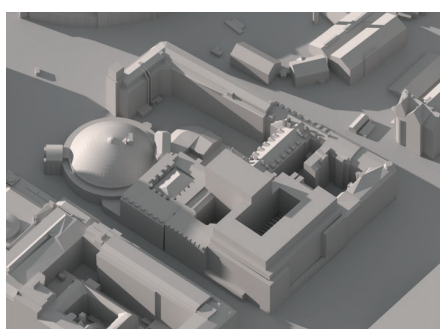
December kl. 12.00



Juni kl. 15.00



September kl. 15.00



December kl. 15.00

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

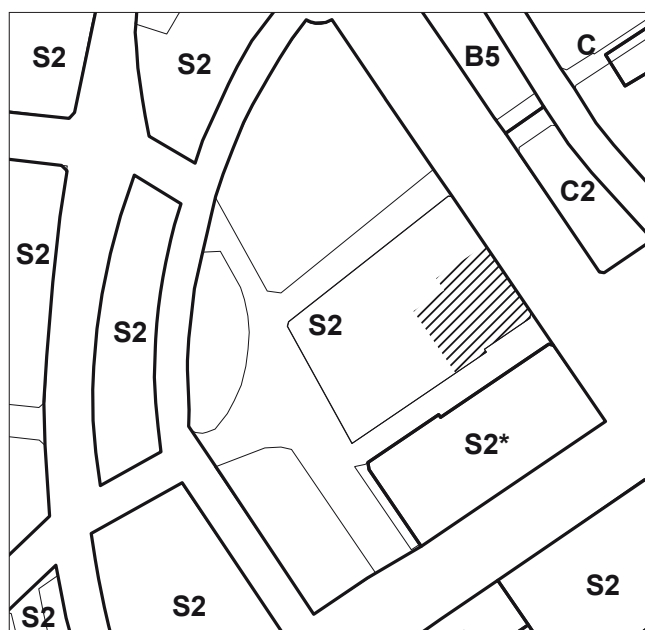
Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Et stationsnært kerneområde afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup> og andre funktioner, der har mange ansatte eller besøgende, skal placeres i de stationsnære områder og fortrinsvist i de stationsnære kerneområder.

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring både Vesterport Station, Hovedbanegården og den kommende metro. Etablering af hotel er i overensstemmelse med Fingerplanens intentioner om stationsnær placering af funktioner med mange besøgende.

## Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er Dagmarhuskarréen fastlagt som område til serviceerhverv, S2-område. S-områder anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelserne om detailhandel indenfor bymidteområdet "City". Endvidere kan der indrettes op til 50% boliger (gælder for indre by), kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.



Ramme i Kommunplan 2011

I et S2-område må den maksimale bebyggelsesprocent ikke overstige 150 og bygningshøjden må ikke overstige 24 m. Friarealet til erhverv skal udgøre 10 procent af etagearealet.

Projektet er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2011 om maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde og friarealprocent, og der foreslås derfor ændringer af Kommuneplanrammen ved et kommuneplantillæg.

Kravet til parkeringsdækning er 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. For butikker er parkeringskravet 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Kravet til cykelparkering er ved arbejdspladser generelt 1,5 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

I Kommuneplan 2011 indgår området som en del af Bymidteområdet City.

Bymidten City kan maks. udvides med 40.000 m<sup>2</sup> butikareal. Arealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

Der kan derudover tillades tre udvalgsvarebutikker med op til 5.000 m<sup>2</sup> i City (inkl. Fisketorvet.)

Krav til parkering og detailhandelsrammen fastholdes med forslaget til kommuneplantillæg.

## Kommuneplantillæg

For at muliggøre den foreslåede udbygning af Dagmarhus udarbejdes et kommuneplantillæg, der udlægger området til S2\* - område til serviceerhverv. I den særlige bemærkning foreslås mulighed for yderligere at bygge



Forslag til Kommuneplantillæg

op til 8.000 nye etagemeter, således at områdets samlede etageareal udgør maks. 19.200 m<sup>2</sup> og der tillades en maksimal bygningshøjde på 36 m. Friarealet skal udgøre mindst 5 % af etagearealet.

## Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Planen vurderes samlet at være i overensstemmelse med kommunens overordnede mål og værdier.

### Viden og erhverv i København

Det er kommunens mål, at beskæftigelsen i København skal stige, og virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst skal forbedres.

Projektet vil give plads til 370 hotelværelser og ca. 70 arbejdspladser. Området ligger tæt på både Hovedbanegården, Vesterport Station og den kommende metrostation på Rådhuspladsen.

### København som metropol for grøn vækst

København vil være verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidigt med, at kommunen har skabt øget beskæftigelse og vækst. Bygningen udvikles på et bæredygtigt grundlag.

### Bydelsplan

Bydelsplan for Indre By – Christianshavn 2011 er udarbejdet i et samarbejde mellem Indre By – Christianshavns Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune. Lokaludvalgene har været ansvarlige for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgenes og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer hertil. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 1. december 2011.

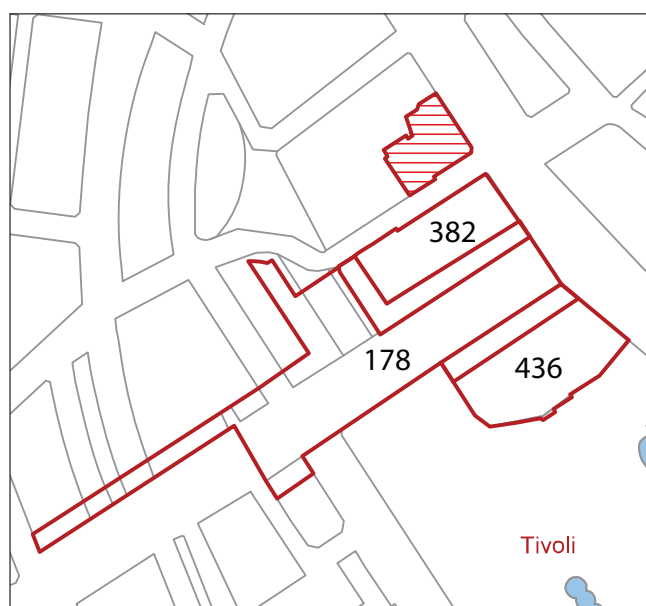


Illustration af gældende lokalplaner i kvarteret vist med rødt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

## Lokalplaner i kvarteret

Strøggadelokalplan nr. 178 "Vesterbrogade" fra august 1991 fastlægger anvendelsen af stueetagen mod Vesterbrogade og Axeltorv til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

Lokalplan nr. 382 "Jernbanegade" fra november 2004 omfatter karren mellem Axel Torv, Jernbanegade, H. C. Andersens Boulevard og Vesterbrogade. Lokalplanen fastlægger området til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hotelvirksomhed, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der efter Bygge- og Teknikudvalgets skøn kan indpasses i området. En del af lokalplanen forventes at blive erstattet af en ny lokalplan for scalagrunden.

Lokalplan nr. 436 "Industriens Hus" fra oktober 2009 muliggør udvidelse af "Industriens Hus" og fastlægger området til serviceerhverv med krav om, at de to nederste etager mod Vesterbrogade skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter mv.

## Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er udlagt til fjernvarmeforsyning, og analyser viser, at forsyning med fjernvarme i København er til gavn for såvel samfundsøkonomi og miljø som for brugerne i forhold til decentrale og individuelle varmeformer. Ligeledes kan tilkobling til fjernkølingsnettet overvejes.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs H. C. Andersens Boulevard er over 75 dB og i Jernbanegade er det fra 75 dB faldende til 65 dB.

Ifølge de generelle retningslinjer i Kommuneplan 2011 må støjbelastningen ved byomdannelse til serviceerhverv ikke overstige 63 dB. Dog er det muligt at opføre serviceerhverv i områder som dette, hvor støjbelastningen fra vejtrafik er over 63dB(Lden), såfremt det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 51 dB(Lden). Det nødvendige luftskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end oplukkelige vinduer.

Der kan etableres boliger i området, når det sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på:  
[www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010)

## Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klima-ændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR.  
[www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, f.eks. ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask.

Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR-metoder og løsninger. Planloven giver hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl. Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune. Regnvand til toiletskyl tillades dog f.eks. ikke i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte.

Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen).

## III. Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

I henhold til Københavns Kommunes erhvervsaffaldsregulativ skal der ske en kildesortering. For hoteldrift er der typisk behov for plads til kildesortering af madaffald i større mængder, papir, pap, plast, glas, elektronik foruden restaffald.

Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

### Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 3366 5800. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

Ifølge Jordforureningslovens § 50a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse af jord, der skal bortskaffes herfra, til Center for Miljø.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end to år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

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

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

### 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.

# Lokalplan Dagmarhus

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for Dagmarhusområdet:

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at udnytte den centrale og stationsnære beliggenhed til en tæt bebyggelse med bymæssige funktioner.

- Anvendelsen af stueetagen mod H. C. Andersens Boulevard og Jernbanegade skal medvirke til et levende og varieret bymiljø med oplevelsesrige facader og direkte publikumsadgang.
- Bebyggelsen skal udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.
- Bebyggelsens arkitektoniske udformning skal tage hensyn til bevaringsinteresser i området og den omgivende karré.

## § 2. Området

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter matrikel numrene 234 og 93 Vestervold Kvarter, København og alle parceller, der efter den 1. februar 2012 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området må anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, restauranter, hoteller, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, samt til helårsboliger.

Endvidere kan indrettes kollektive anlæg, museer, teatre, kulturinstitutioner og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

### Stk. 2.

Stueetagen mod H. C. Andersens Boulevard og Jernbanegade må kun anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, samt særligt udadvendte publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, musikspillesteder, gallerier og lignende. Denne etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

### Stk. 3.

Kælderetagen kan anvendes til varetilkørsel og anden servicering af de publikumsorienterede serviceerhverv samt til cykel- og bilparkering.

### Stk. 4.

Området er en del af Bymidten City, som med Kommuneplan 2011 maksimalt kan udvides med 40.000 m<sup>2</sup> butiksareal til dagligvarer og udsalgsvare. Det samlede areal i lokalplanområdet til butiksformål må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>. Arealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

### Stk. 5.

- a) Indtil 50 % af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. Boligerne skal i gennemsnit være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Pulterum til boligen kan ikke medregnes i boligens bruttoetageareal. Der skal i tilknytning til boligen etableres tagterrasser eller lignende udendørs opholdsareal.
- b) Indtil 10 % af boligarealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m<sup>2</sup>.
- c) Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelser om boligstørrelser.

## Kommentar

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en sådan vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 6.

Der må ikke indrettes erhverv over etager med boliger.

### Stk. 7.

For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

## § 4. Vej- og pladsforhold, byggelinjer

### Stk. 1.

Eksisterende vejlinjer opretholdes (se tegning nr. 2).

### Stk. 2.

- a) Adgang for cyklister til p-anlæg i konstruktion, skal som minimum kunne ske via nedkørsel til parkeringskælder.

- b) Overkørsel og nedkørsel til parkeringskælder skal udformes, så der sikres gode oversigtsforhold ved ud-kørsel, samt efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 viste bebyggelsesplan og med de på tegning nr. 2 angivne højder.

### Stk. 2.

Bebyggelsens samlede etageareal må ikke overstige 19.200 m<sup>2</sup>. Højden på bebyggelsen mod H. C. Andersens Boulevard og Jernbanegade må ikke overstige 24 m. Dog kan bebyggelsen, hvis den tilbagetrækkes mindst 4 m fra gaderne, have en højde på op til 31 m.

Den på tegning nr. 2 viste bagbygning må ikke overstige 36 m.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bebyggelsens udformning, herunder materialer og farver mv., skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Facaderne skal udføres så følgende generelle forhold iagttages:

- Facader i stueetagen mod H. C. Andersens Boulevard og Jernbanegade skal fremstå med en åben og transparent karakter, der understøtter udadvendte funktioner. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af lukkede facader.
- Facader ud mod H. C. Andersens Boulevard og Jernbanegade skal svare til de eksisterende facader i Dagmarhus hvad angår materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden. Ændringer af eksisterende bebyggelse må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal med hensyn udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden tage hensyn til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
- Ned- og opkørselsrampen til p-kælderen skal integreres i bygningen.
- Glas skal fremstå transparent eller translucent og må ikke udføres med spejlvirkning.
- Inddækninger og eventuelle tagedløb skal udføres i metal.
- Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.
- Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser.

### Stk. 2.

Skiltning, lysinstallationer, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet. Opsætningen må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Lysinstallationer må ikke blænde eller være til gene for omgivelserne.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinjerne kan ses på [www.kk.dk](http://www.kk.dk). Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

### Stk. 3.

Tekniske anlæg og installationer skal indeholdes i bebyggelsen og må ikke fremstå som elementer placeret på tag.

### Stk. 4.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 5.

Renovation skal integreres i bygningen.

## § 7. Friarealer og parkering

### Stk. 1.

Friarealet skal være minimum 5% af etagearealet. Friarealerne skal anlægges til opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealer kan etableres som fælles altaner eller tagterrasser.

### Stk. 2.

Tagflader svarende til minimum 2 % af etagearealet skal begrønnes.

## Kommentar

Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

### Stk. 3.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. For butikker skal parkeringsdækningen dog være 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.



## Kommentar

Grundejeren har oplyst, at det højst er muligt at placere 40 nye parkeringspladser på egen grund. Resten foreslås placeret i parkeringskælderen på scalagrunden. Det er derfor en forudsætning for endelig vedtgelse af lokalplanen, at der er indgået en tinglyst aftale, der sikrer placering af de resterende pladser i parkeringskælderen under Scala.

### Stk. 4.

Cykelparkering skal etableres efter følgende normer:

- Administration og lignende kontorarbejdspladser – mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Detailhandel – 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Boliger – 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger og detailhandel.

## Kommentar

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

### Stk. 5.

Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes ad og opholde sig på og tilgodeser tilgængelighed for alle.

## § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 9. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik,

### Stk. 2.

For boliger tillades en støjbelastning på op til 68dB (Lden). Det skal i så fald sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35m<sup>2</sup>) ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i boligernes sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

### Stk. 3.

For kontorer, hoteller o. lign. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 dB fra vejtrafik, med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, og liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35dB.

## Kommentar

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 10. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. gældende bygningsreglement.

## Kommentar

Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Forsyningen til de nye lavenergiområder kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi.

I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse.

Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen er et bæredygtigt element i bystrukturen.

## § 11. Retsvirkninger

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







Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning

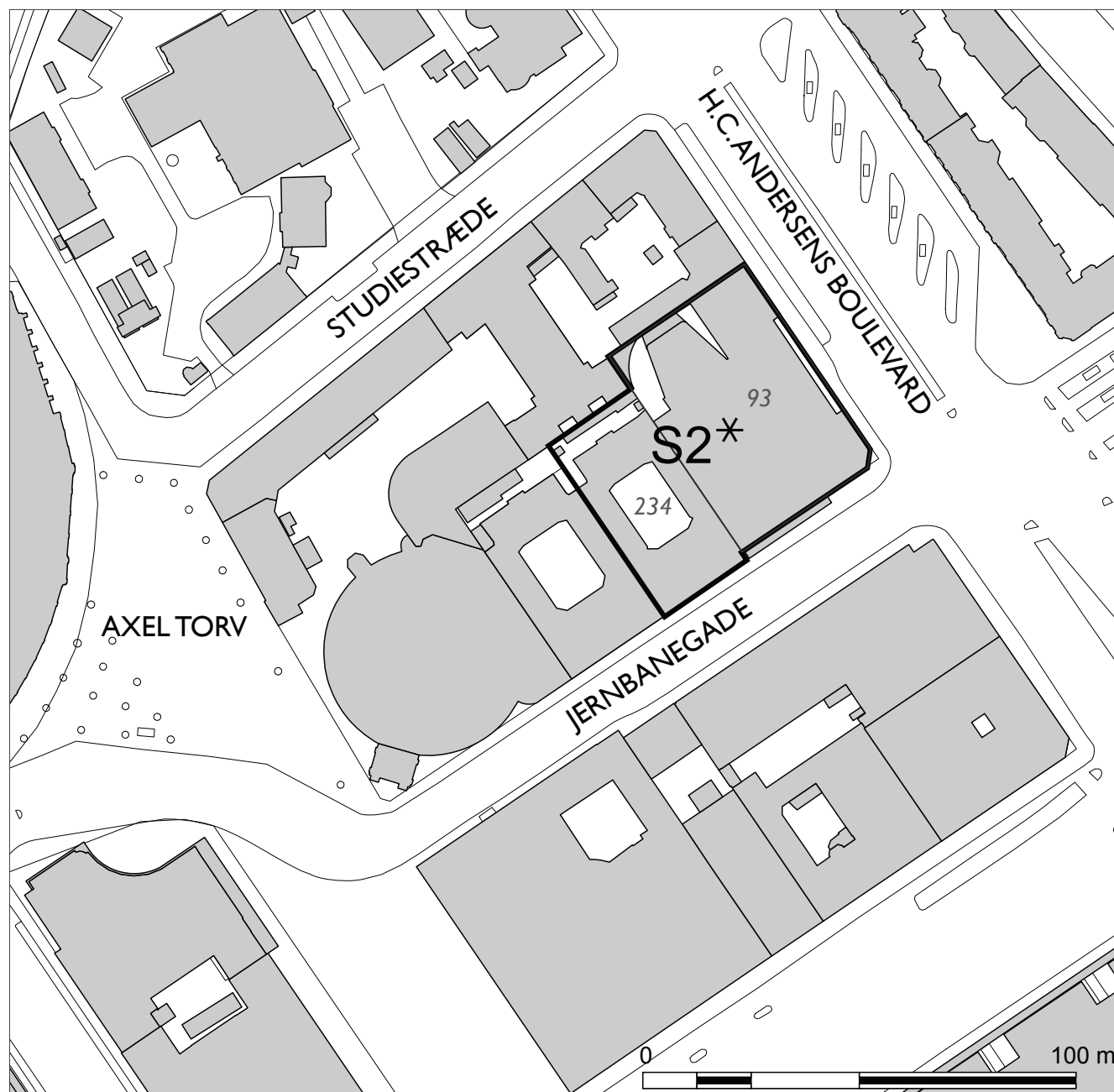


## Tegning nr. 2 - Vejforhold og bebyggelsesplan



-  Lokalplanområde
-  Gældende matrikelskel / matrikelnummer
-  Penthouseetagen indrykkes mindst 4 m fra facaden
-  Porte
-  Tagplan af nyt etageareal
-  Nedkørsel til p-kælder for biler og cykler

## Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011



### Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2011

I medfør af Lov om planlægning, Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 ændres rammerne for det på tegningen viste område som følger:

En del af S2-området ændres, som vist på kortet til S2\*-område med følgende særlige bestemmelser:

”Områdets samlede etageareal må udgøre maks. 19.200 m<sup>2</sup> og der tillades en maksimal bygningshøjde på 36 m. Friarealet skal udgøre mindst 5 % af etagearealet.”

Vedttaget af Borgerrepræsentationen den xx.xx.xxxx

Center for Byudvikling

xx.xx.xxx

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## 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.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

## Mindretalsudtalelser



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Dagmarhus med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ...(meget kort beskrivelse).

Høringsperioden løber fra den .... til den.....

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget/planforslagene i/på .... Mødet foregår xx dag den xx 20xx kl. 19-21.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslagene.

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen