

Elværksgrunden - tillæg 1

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 375 'Elværksgrunden'

Borgerrepræsentationen har den 23. august 2012 vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 375 'Elværksgrunden' med kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den 11. september 2012 til den 6. november 2012



Indholdsfortegnelse

Redegørelse for tillægget til lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker	4
Lokalplantillæggets indhold	5
Mål og værdier i planlægningen.....	8
Miljøforhold	9
Skyggediagrammer	10

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan	12
Kommuneplan 2011	12
Kommuneplantillæg	12
Varmeplanlægning	13
Lokalplaner i kvarteret.....	13
Miljø i byggeri og anlæg	13
Regnvand	14

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald	15
Jordforurening	15
Museumsloven	15

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 375, Elværksgrunden

§ 1. Formål.....	16
§ 2. Området.....	16
§ 3. Anvendelse.....	16
§ 4. Vej-, sti- og byggelinier.....	17
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 7. Byrum, stier og passage.....	18
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering	19
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg,.....	19
§ 10. Forureningsgener	19
§ 11. Bæredygtighed og regnvand.....	20
§ 12. Retsvirkninger	20
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	20
Kommentarer af generel karakter	20

Tegning 1. Lokalplanområdet	21
Tegning 2. Vejforhold	22
Tegning 3. Bebyggelsesplan	23
Tegning 4. Byrum.....	24
Tegning 5. Udadvendte og aktive stueetager	25
Tillæg til Kommuneplan 2011	26

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan.....	27
Lokalplanforslagets retsvirkninger	27

Praktiske oplysninger på bagsiden

Redegørelse for tillægget til lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra sydøst - JW Luftfoto maj 2010.

Baggrund

Ejendomsudviklingselskabet Tetris A/S ønsker at opføre ny bebyggelse til kontorer og detailhandel på ejendommen Adelgade 10, matr. nr. 626, del nr. 6, Sankt Annæ Vester Kvarter, København. Byggeriet forventes at tilføre området 200-250 nye arbejdspladser, indkøbsmuligheder og nye muligheder for ophold i byens rum.

Ambitionen er at skabe moderne og innovative erhvervslejemål. Projektforslaget vil tilføre Elværksgrunden nyt liv og danne ramme om fremtidens arbejdspladser, løfte kvarteret arkitektonisk og bidrage med offentlige byrum, passage gennem byggeriet og stier nord og syd for byggeriet. Byggeriet opføres med butikker i stueetagen mod Adelgade og åbne facader i stueplan. Ved realisering af projektet indarbejdes tiltag vedr. bæredygtighed.

Tillæg nr. 1 til lokalplan 375 "Elværksgrunden" giver mulighed for nybyggeri, som i sit udtryk er tilpasset de eksisterende byggerier i området, samtidig med at det ved sit eget arkitektoniske udtryk tilfører området et nyt og moderne byggeri.

Formål

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre opførelse af ca. 7.015 m² byggeri til serviceerhverv – kontorer og butikker. Det er desuden formålet at tilpasse byggeriet til omgivelserne såvel arkitektonisk som størrelsesmæssigt.

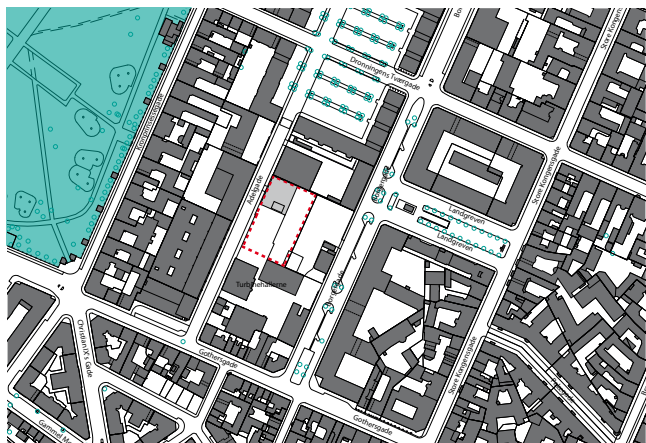
Den hidtidige lokalplan 375 fastlægger området til tekniske anlæg. Dette ændres ved tillægget til lokalplanen, således at der kan etableres kontorer og butikker.

Lokalplanområdet og kvarteret

Afgrænsning

Området omfatter Adelgade 10, matr. nr. 626, del nr. 6 og del nr. 4, Sankt Annæ Vester Kvarter. Det afgrænses mod vest af Adelgade, mod nord af matr. nr. 667 Adelgade 16/ Borgergade 13, mod øst af skel mod Borgergade 7-11 og mod syd af skel mod Adelgade 10, matrikelskel mod matr. nr. 626.

Lokalplanområdet er på 2644 m², og bebyggelsen opføres på en grund, der er på 1981 m².



Lokalplantillægsområdet er placeret i Indre By mellem Borbergade og Adelgade.

Området har tidligere været anvendt til tekniske anlæg for Elværket.

Lokalplanområdet ligger mellem Kongens Have, med Rosenborg Slot, og Nyboder, Frederiksstaden og middelalderbyen, hvor Gothersgade udgør middelalderbyens nordlige afgrænsning, idet dens forløb følger de tidligere voldanlæg.

Området præges af bebyggelse opført efter en saneringsplan, som blev vedtaget af Borgerrepræsentationen i 1942. De omkringliggende boliger, og erhvervsejendomme, er kendetegnet ved store ubrudte facader med lav interaktion med det offentlige rum. Områdets nyere bebyggelse er opført i 6-8 etager med en højde på op til ca. 24 m, og de enkelte bygninger er overvejende opført som store enheder.

Der er bevaret meget få af de oprindelige huse i området, idet omfattende saneringer i 1940'erne fjernede stort set alle områdets beboelsesbygninger. Området havde på det tidspunkt udviklet sig til et af de værste slumområder i København. Saneringsplanen blev vedtaget i 1942, men først omkring 1960 var området genopbygget med modernistiske byggerier af meget forskellig kvalitet.

Området domineres af Dronningegården, der med sine store volumener og karakteristiske arkitektur markerer

FAKTA

Grundarealet for Adelgade 10, matr. nr. 626, del nr. 6, Sankt Annæ Vester Kvarter, København er 1.981 m²

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet:

Kælder - medregnes ikke i bruttoareal	1.410 m ²
Stueetage	1.126 m ²
Etage 1.-6.	5.889 m ²
Samlet bruttoetageareal	7.015 m ²

sig i gaden og i byrummet. Bebyggelsen, der er fra 1958, er tegnet af Kay Fisker, C. F. Møller, Svend Eske Kristensen og består af røde gavlhuse i 8 etager med mønstermurede mellemhuse. Bebyggelsen ligger omkring et meget karakterfuldt, grønt byrum på den østlige side af Adelgade, og er defineret af tydelige hjørner og høje homogene bygningskroppe.

På den sydlige østlige side af Adelgade er der tre klassicistiske byhuse fra 1850'erne, herefter følger Københavns første elektricitetsværk fra 1904 med sin historicistiske hovedbygning mod Adelgade. Bygningerne er opført med facader i røde tegl. Med den nuværende anvendelse er gårdrummet lukket med hegn og porte, men har potentiale til et aktivt gårdmiljø.

Efter elværkets bygninger følger den aktuelle tomme grund, et parkeringshus i to etager og endelig Dronningegården. Der er en sti fra Adelgade til Borbergade langs parkeringshuset. I lokalplanområdets nord-østlige hjørne er der et nedgravet køleanlæg til brug for fjernvarmeforsyningen.

Byggeønsker

Projektforslaget består af flere sammenhængende bygninger, der tilsammen danner en åben karré. Der bygges i flugt med de eksisterende facader i Adelgade og vejens forløb. De forskellige volumener varierer fra 5 etager til 7 etager. Højden varierer fra ca. 20 m til ca. 25 m.

De nye bygninger danner en åben karréstruktur omkring en offentlig plads, der tilhører Københavns Energi, og et mindre indre gårdrum med passage gennem bebyggelsen. Karréstrukturen giver smalle bygningskroppe, der varierer både i højde og bygningsdybde og kommer til at ligne det, der er i øvrigt kendes i København.

Med passage gennem byggeriet til Elværksgrundens anden matrikel mod Borbergade og stier langs nord- og sydskel af ejendommen skabes forbindelse fra Kongens Have til Kvæsthusemolen via forskellige passager, gader og stier til gavn for gående og cyklister.

Der etableres p-kælder med tilkørsel fra Adelgade og i forbindelse med nedkørselsrampen til kælderen vil der blive etableret et areal til varelevering for stueetagens dagligvarebutik.

Der anlægges cykelparkering i overensstemmelse med normen i kommuneplanen. Projektforslaget er i overensstemmelse med målsætningen om bedre forhold for cyklister, idet mindst halvdelen af p-pladserne til cykler overdækkes, og tilkørselsforholdene gøres lette at anvende.



Københavns første elektricitetsværk



Området set fra Borgergade



Dronningegården



Området set fra Borgergade mod Adelgade

Lokalplantillæggets indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre nybyggeri med butikker i stueetagen mod Adelgade, hvor der også etableres nedkørsel til p-kælder og varelevering. Den øvrige del af byggeriet kan indrettes til serviceerhverv, kontorer.

For at muliggøre butikker i størrelsesordenen 1.000 m² udvides detailhandelsområdet for city bymidte i forbindelse med tillæg til Kommuneplan 2011. Derudover ændres området fra et område til bolig og serviceerhverv (C-område) til et område til serviceerhverv (S-område) såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner. Der kan indrettes op til 50% boliger i et S-område i Indre By.

Det er et væsentligt element i realiseringen af projektet, at bæredygtighed indarbejdes fx lokal afledning af regnvand, beplantning af friarealer og begrønning af tage. Byggeriet opføres efter laveste energiklasse.

Byrum

Forslaget er en åben karrébebyggelse med en passage igennem. Der skabes sammenhæng mellem passagen, gårdrummet og den plads, der etableres ved og over køleanlægget. Det åbne gårdrum og passagen, fungerer som rumlige oplevelser og er et tilskud til området.

Materialer

Facadematerialer er inspireret af områdets øvrige bebyggelser. Det mest anvendte og iøjnefaldende materiale er røde facadesten. Det nye byggeri vil få et facadeudtryk, der imødekommer stedets arv og stemning - og som samtidig fortolker disse i et moderne udtryk.

Facader beklædes med brunlige metalplader og glas. Der er herudover valgt en brun-rød facadesten, der er med til at give bygningerne tyngde.

De murede facader i stueetagen danner rammer om butiksinduerne, som har en direkte forbindelse med den nye plads og gadens liv. Byggeriet afsluttes opefter af lukkede værn i metal på tagene, hvor der er tagterrasser. Værnet danner samtidig visuel afskærmning af tekniske installationer på taget, hvor der ikke er tagterrasser.

Anvendelse

I forslaget indrettes byggeriet med udadvendte funktioner, butikker, i stueetagen mod Adelgade, hvor der også er nedkørsel til varelevering og p-kælder. Den øvrige del af byggeriet indrettes til serviceerhverv, kontorer.

Trafik og parkering

Byggeriet forventes ikke at bidrage med trafikstøj til området i målbar grad, da der allerede i dag er en del trafik



De åbne facader i stueetagen mod Borgergade. Illustration og idéoplæg af Danielsen Architecture

De åbne facader i stueetagen mod Adelgade. Illustration og idéoplæg af Danielsen Architecture





*Overordnet set vil de nye bygningers materialer indpasse sig i kvarterets æstetik.
Illustration og idéoplæg af Danielsen Architecture*

*Byggeriet danner rammer om ophold og oplevelser i en gade der ellers hovedsageligt fungerer som fordelingsgade.
Illustration og idéoplæg af Danielsen Architecture.*



i Adelgade på grund af de eksisterende parkeringshuse. Den trafikstøj, der kommer, vil primært være i form af personbilskørsel. Ud fra byggeriets placering og anvendelse vurderes det, at der ikke er problemer i støjmæssig henseende.

Der etableres en passage gennem byggeriet til elværksgrundens anden matrikel mod Borgergade og stier syd og nord for byggeriet til brug for gående og cyklister.

Der anlægges parkering til biler og cykler i overensstemmelse med normen i kommuneplan 2011.

PARKERING

Erhverv

I størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m² etageareal svarende til ca. 48 pladser.

Detailhandel

I størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 100 m² etageareal
Handicapparkering etableres på terræn

CYKELPARKERING

Arbejdspladser 1,5 plads pr. 100 m²
- hvoraf halvdelen som udgangspunkt skal overdækkes.

Pladskrævende cykler 1 plads pr. 1000 m²

Detailhandel 4 pladser pr. 100 m²

Byliv

I stueetagen mod Adelgade indrettes butikker, restauranter, cafeer og lignende publikumsorienterede aktiviteter. Aktiviteterne og de åbne facader bidrager til byens liv.

Passagen, der går gennem byggeriet, bidrager til bylivet ved at skabe interaktion mellem aktiviteter i bygningen, og de gående, idet kontorerne vil være åbne ud mod passagen. Det skal være trygt at anvende passagen, og der skal derfor arbejdes med bl.a. lyssætningen. København skal vedblive at være en tryk by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet.

Byrum

Pladsen ved og over køleskakten kan indrettes som en offentlig plads med rekreative funktioner. Belægninger, møblering og belysning mv. skal samstemmes, så pladsen opleves som et velintegreret byrum. Pladsen beplan-tes i det omfang, det kan lade sig gøre.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind, og byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Bæredygtighed

Der tilstræbes et bæredygtigt byggeri, hvor en række forhold i videst muligt omfang indarbejdes i det samlede projekt for ejendommen. Det drejer sig om arealanvendelse, energi, vand, grønne områder og langtidsholdbarhed.

Der er ved den skitserede placering af bygningerne på grunden taget hensyn til, at arealanvendelsen bliver så gunstig som muligt. Byggeriets kompakte disponering giver fordele med hensyn til minimering af energiforbrug. Dette kombineret med valget af konstruktioner og delvis lukning af glasfacaden betyder, at bygningerne vil blive fremtidssikret med hensyn til energiforbrug og de kommende strammere krav til årligt energiforbrug pr. m².

For at håndtere "Lokal Afledning af Regnvand" vil byggeriet blive etableret med grønt tag på de højest liggende tagflader, mens de lavere liggende flader indrettes med tagterrasser. De ubebyggede areal omkring byggeriet vil bidrage til, at regnvand kan sive, og indarbejdning af grønne strukturer og beplantning vil betyde en forbedring af mikroklimaet for bebyggelsen. En fremtidig god og sund vækst for den nye beplantning sikres.

Metropol for mennesker

Københavns Kommune ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Hverdagens byliv skal prioriteres året og døgnet rundt. Byliv opstår, hvis man føler sig tryk, hvis der er rent, noget at sidde på og noget at se på. Den offentlige plads, passagen gennem byggeriet og stier mod nord og syd, der kan etableres ved og over køleskakten, er et bidrag hertil.

Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Lokalplantillægget Elværksgrunden tager udgangspunkt i visionerne for Københavns udvikling, der er vedtaget i forbindelse med Kommuneplan 2011. Visionerne er henholdsvis "et godt hverdagsliv", "viden og erhverv" og "grøn vækst".

Den samlede vurdering er, at planen er i overensstemmelse med kommunens mål og værdier.

Et godt hverdagsliv i København

København skal være en grøn, inkluderende og tryk storby, hvor man føler sig hjemme, og der skal være gode kultur- og fritidsfaciliteter med aktive grønne områder. Det aktuelle projekt vil være med til at skabe byliv i Adelgade og skabe byrum i forbindelse med passagen mellem Adelgade og Borgergade.

Viden og erhverv i København

Beskæftigelsen i København skal stige, og virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst skal forbedres. Det gælder de fysiske rammer, en velfungerende kollektiv trafik og adgang med bil for de virksomheder, der har brug for det i deres daglige virke.

Projektet vil medføre flere arbejdspladser og være med til at tiltrække nye virksomheder til København. Dette er med til at skabe vækst i København. Der er fra erhvervslivet efterspørgsel efter moderne, tidssvarende kontorlokaler i City.

København som metropol for grøn vækst

København vil blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen har skabt øget beskæftigelse og vækst.

I projektet indgår forbindelser mellem Adelgade og Borgergade, som er med til at skabe et sammenhængende stisystem til gavn for både cyklister og fodgængere. Placeringen tæt på metrostationen og muligheden for at benytte p-kælderen gør det fleksibelt at komme til og fra bygningerne.

Byggeriet opføres som laveste energiklasse.

Miljøforhold

MPP Lov om miljøvurdering af planer og programmer

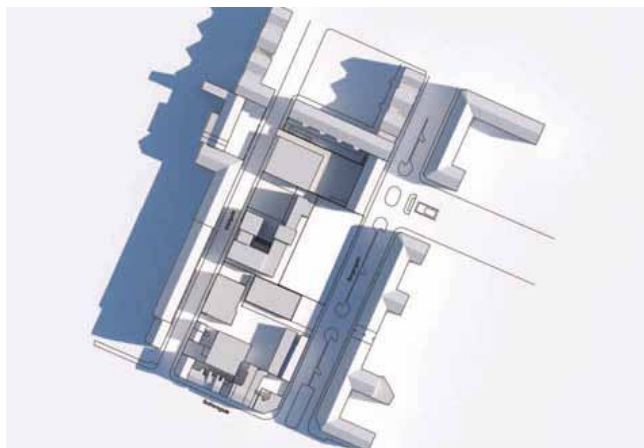
Lokalplantillægget og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2011).

Det skyldes, at lokalplantillægget ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 eller 4. Planen giver mulighed for opførelse af bebyggelse, der ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

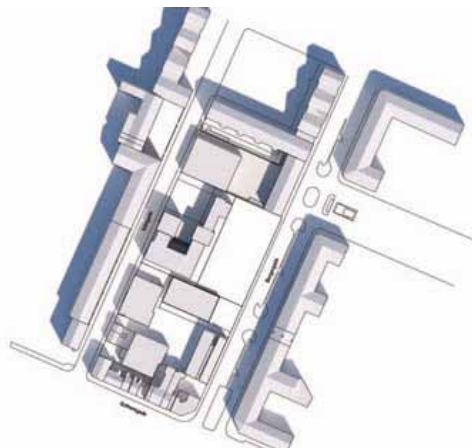
Det er i denne afgørelse lagt til grund, at der er tale om opførelse af et byggeri i et udbygget, bymæssig område, og at bebyggelsen anvendelsesmæssigt og omfangsmæssigt ikke adskiller sig fra, hvad der i øvrigt er i området.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

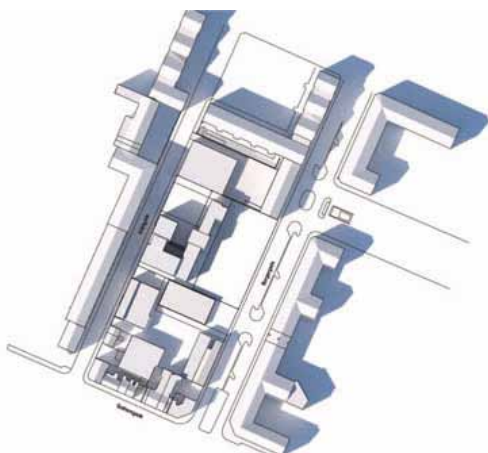
Skyggediagrammer



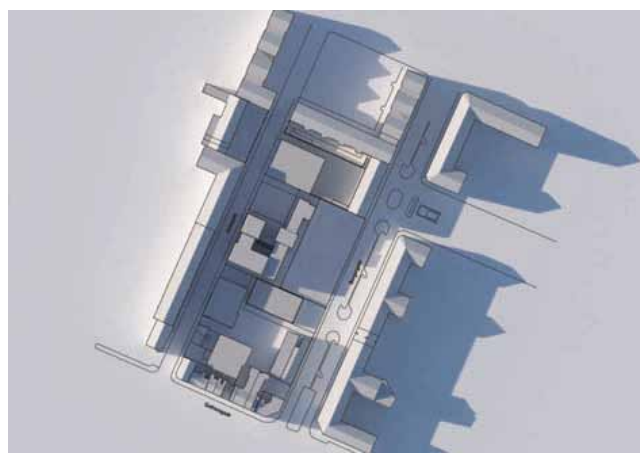
21. juni kl. 9.00



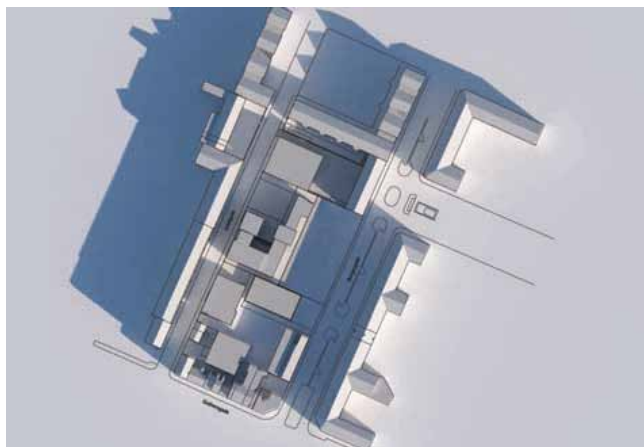
21. juni kl. 12.00



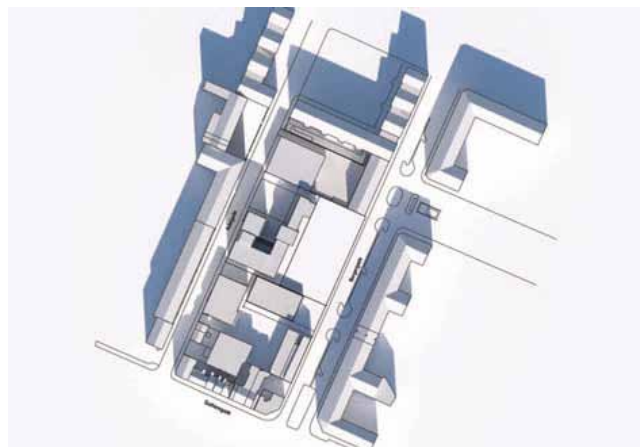
21. juni kl. 16.00



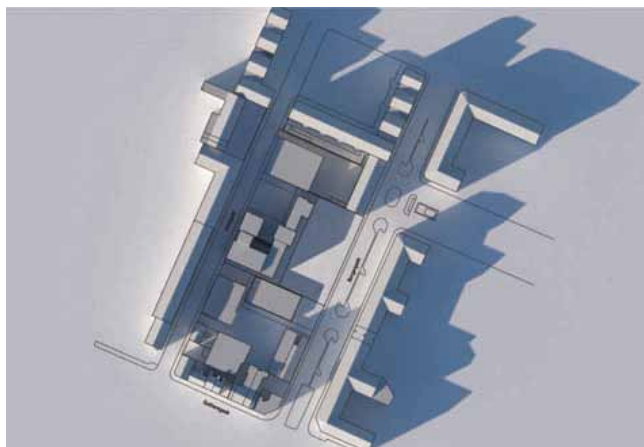
21. juni kl. 19.00



21. marts kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

Diagrammerne viser, at bebyggelsens gårdrum altid vil ligge i skygge. Bebyggelsen langs Adelgade vil også kun kortvarigt få direkte sollys, mens sydfacade og østfacade på den øvrige del af bebyggelsen vil få direkte sollys i løbet af formiddagen og eftermiddagen. Dog vil den del af bebyggelsen, der ligger længst mod øst blive berørt af skygger fra den kommende bebyggelse langs Borgergade. Skyggeforholdene svarer til, hvad man må forvente i den indre by. Pladsen ved og over køleskakten medvirker til, at bebyggelsen tilføres lys og luft, idet dele af pladsen får sollys i løbet af dagen en stor del af året.

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m² kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger indenfor det stationsnære kerneområde omkring metrostationen på Kongens Nytorv og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2007s intentioner om stationsnær placering af kontorer.

Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er området udlagt som et C-område, dvs. område til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Boligandelen skal udgøre mindst 40 procent, men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges mellem 25 og 75 procent. Parkeeringsnormen er i størrelsesordenen og højst 1 pr. 200 m² etageareal.

Området ligger umiddelbart udenfor detailhandelsområdet City Bymidte, og bruttoetagearealet må derfor i de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker ikke overstige 200 m².

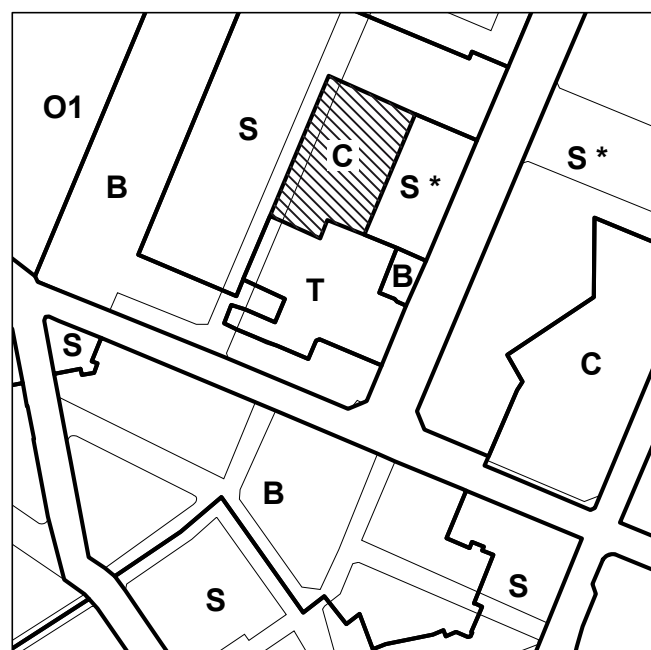
Kommuneplantillæg

For at muliggøre det foreslåede projekt er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer området fra et C-område til et S-område, dvs. område til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Derudover udvides detailhandelsområdet for city bymidte, så der gives mulighed for at placere detailhandel i området. De enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må højst have et bruttoetageareal på henholdsvis 3.500 m² og 2.000 m².

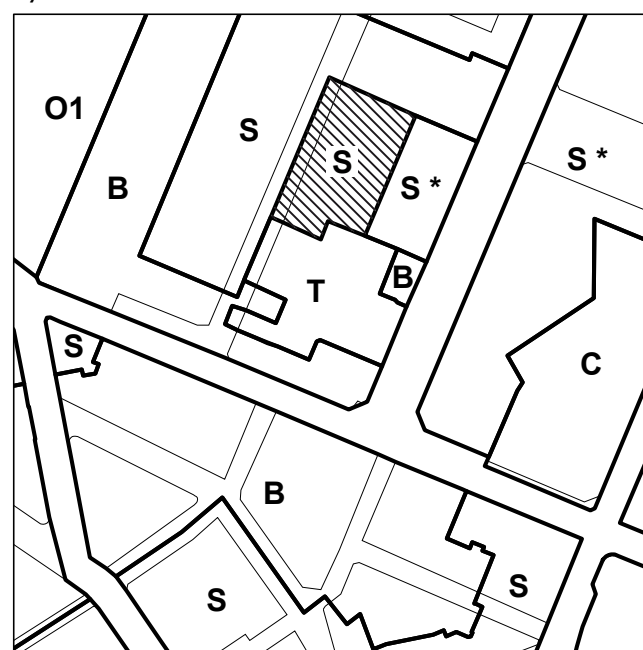
Bydelsplan

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 lokal-

Eksisterende rammer



Nye rammer



B, B2-5	OMRÅDER TIL BOLIGER (1-2 ETAGER)	S, S1-3	OMRÅDER TIL SERVICEERHVERV	O1	OMRÅDER TIL FRITIDSOMRÅDER M.V.
C, C1-3	OMRÅDER TIL BOLIGER OG SERVICEERHVERV	T, T1-4	OMRÅDER TIL TEKNISKE ANLÆG	*	OMRÅDER MED SÆRLIGE BESTEMMELSER

udvalgenes 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.

Varmeplanlægning

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

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

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Lavenergibebyggelse er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes, jf. desuden miljørapporten.

Lokalplaner i kvarteret

I området er der, udover lokalplan 375, fire lokalplaner.

- Lokalplan 323 "Kronprinsessegade" der bl.a. muliggør udvidelse af museet "Davids Samling" samt sikrer bevaringsværdige bygninger.

Illustration af gældende lokalplaner vist med rødt. Det aktuelle lokalplantillægsområde er skraveret.



- Lokalplan 455 "Landgreven", hvis formål er at sikre, at nybebyggelse opføres som lavenergibebyggelse, og at bæredygtige tiltag indføres i karreen som helhed.

- Lokalplan 130 "Store Kongensgade" er en strøggade-lokalplan, hvis formål dels er at sikre, at Store Kongens Gade bevares som en citypræget butiksgade. Dette gøres ved at fastlægge den nederste etage til publikumsorienteret serviceerhverv. Endvidere skal bevaringsinteresser sikres. Dette gøres ved, at ændringer af gadefacader skal ske under hensyntagen til såvel gadebilledet som den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning.

- Lokalplan 427 "Frederiksgade II" har til formål at muliggøre opførelse af en bygning, der i et moderne arkitektonisk formsprog markerer den manglende afslutning af bebyggelsen omkring Frederiks Kirke (Marmorkirken).

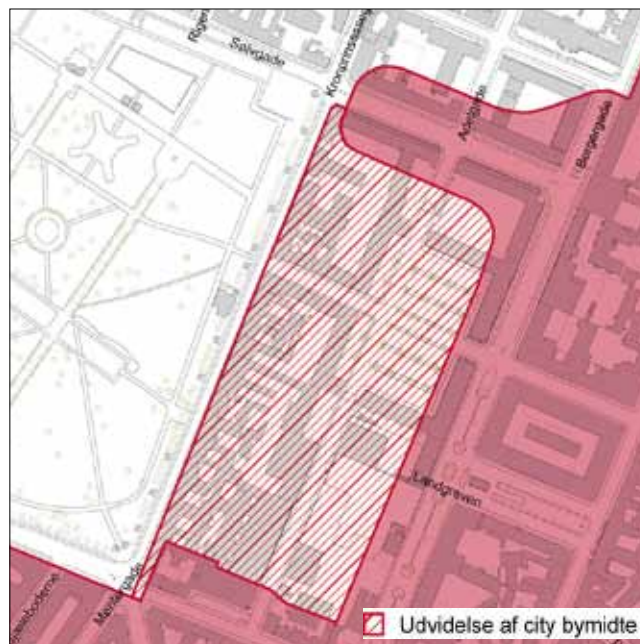
Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" 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 CO², 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 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på www.kk.dk/mba2010.

Udvidelse af detailhandelsområde.



Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel, i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

Jord- og grundvandsforurening

Jordflytningsbekendtgørelsen trådte i kraft 1. januar 2008. Denne medfører, at alle byzonearealer som udgangspunkt er områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse til Center for Miljø af jord, der skal bortskaffes herfra.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens regler, retningslinjer. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

Ved følsom arealanvendelse såsom boliger, daginstitutioner, skoler, legepladser, kolonihaver og lignende skal den øverste ½ meter på ubefæstede arealer skal bestå af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Efterlades der med Center for Miljø's tilladelse forurenede jord under den øverste ½ meter rene materialer, skal denne adskilles fra den forurenede jord med signalnet (jf. Jordforureningsloven § 72B).

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

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

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.

Lokalplantillæg nr. 1 Elværksgrunden

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for "Elværksgrunden" matr.nr 626 del. 4 og del 6, Sankt Annæ Kvarter, København.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for omdannelse af området fra et område fastlagt til offentlige tekniske anlæg til et område med boliger, serviceerhverv, kontorer, butikker, institutioner mv. og offentlige tekniske anlæg. Stationsnærheden og den centrale beliggenheden skal udnyttes til en fortætning med henblik på at understøtte målene for den bæredygtige by.

Følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til serviceerhverv med mulighed for boliger, institutioner og butikker og offentlige tekniske anlæg.
- Stueetagen mod Adelgade indrettes overvejende til butikker, cafeer og lignende publikumsorienteret serviceerhverv.
- Byggeriet skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.
- Offentligt tilgængelige stier og passage fastlægges.
- Udformning og placering af byggeriet fastlægges.
- Ubebyggede arealer skal ved indretning med belægning, møblering, belysning og begrønning af forskellig art give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.
- Udvikling af området så miljørigtige og bæredygtige principper bliver integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 626 del 4 og del 6 Sankt Annæ Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. maj 2012 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområde I og II som vist på tegning nr. 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse af område I

- a) Område I må kun anvendes til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, restauranter, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i

området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner.

- b) Maksimalt 50 procent af etagearealet må indrettes til boliger. Boliger skal være helårsboliger.

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.

- c) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m² eksklusiv pulterrum til boligen. Indtil 10 % af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 65 m².
- d) Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget bestemmelser om boligstørrelser.
- e) Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 2. Forurenende virksomheder

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

Stk. 3. Fordelingen af butiksareal

Der etableres butikker til dagligvare i stueetagen ud mod Adelgade. Bruttoarealet til butiksformål må ikke overstige 1.000 m².

Kommentar

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

Stk. 4. Anvendelse af område II

Underområde II fastlægges til offentlige tekniske anlæg (anlæg til distribution af fjernvarme). Underområdet kan tillige anvendes som offentlig plads med rekreative funktioner.

§ 4. Vej-, sti- og byggelinjer

Stk. 1. Gang- og cykelstier

- Langs nordskellet af ejendommene matr. nr. 626 del 4 og 6 og langs sydskellet af ejendommen matr. nr. 626 del 6 udlægges cykel- og gangstier som vist på tegning nr. 2. Cykel- og gangstier skal være min. 2 m brede.
- Cykel- og gangstier udformes på en måde, så belægninger og belysning medvirker til, at stierne er funktionelle, bymæssige og trygge at færdes ad.

Stk. 2. Passage

- Der skal etableres en offentligt tilgængelig passage med placering som vist på tegning nr. 2.
- Passagen udformes som en integreret del af byggeriet og gårdrummet.

Stk. 3. Adgange til parkeringsanlæg

- Adgang til parkeringskælder skal ske fra Adelgade med placering som vist på tegning 2.
- Adgang for cyklister til p-anlæg i konstruktion, skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed og som minimum kunne ske via nedkørsel til p-kælder.
- Overkørsel og nedkørsel til parkeringskælder skal udformes, så der sikres gode oversigtsforhold og efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsesprocent

- For område I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 355.
- Område II må ikke bebygges ud over nødvendige tekniske anlæg.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal placeres inden for det på tegning nr. 3 viste byggefelt. Mindre facadepartier i bebyggelsen kan dog opføres tilbagetrukket i forhold til facadebyggelinien, hvis det kan begrundes arkitektonisk.

Stk. 3. Etageantal, bygningshøjde og husdybde

a) Bebyggelsen mod Adelgade må ikke opføres højere end 24 m. Mindre bygningsdele så som værn, elevatortårne, teknik mv. må opføres højere. Øvrig bebyggelse må ikke opføres højere end henholdsvis 6 m og 22 m som vist på tegning 3.

b) Husdybden må højst være 14 m.

Stk. 4. Udhuse og lignende

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, kan der opføres nødvendige, mindre udhuse og lignende.

Stk. 5. Afvigelser fra bebyggelsesplan og husdybde

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplanen, stk. 3 a).

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelt udtryk

- Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets karakteristiske miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.
- Der skal overvejende anvendes materialer i rødlige og brunlige nuancer, der patinerer smukt.
- Materialer skal være tegl, metal og glas.

Stk. 2. Bebyggelsen

- Bebyggelsen opdeles i facadeenheder med længder, der harmonerer med facadelængderne på gadestrækningen. Facadernes udtryk skal være harmoniske.
- Mindst 75 procent af facaderne i stueetagen, jf. tegning nr. 5, skal fremstå åbne med en transparent karakter, således at aktivitet i bygningerne kan tilføre gadebilledet liv.
- Nedkørsel til p-kælder skal integreres i bygningen.
- Vinduer skal med hensyn til placering og proportioner være harmoniske og med en klar systematik. Der må ikke etableres sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte bygningsenhed.
- Tage skal være flade. Tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage.
- Bebyggelsen skal afsluttes opefter af lukkede værn i ikke reflekterende metal. Afslutningen skal fungere som værn for tagterasserne og afskærme tekniske installationer.
- Uanset pkt. a), b) og c) kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden facade- og tagudformning, såfremt det vil tilføre gadebilledet en særlig arkitektonisk kvalitet.
- Fritstående gavle skal behandles som facader og så vidt muligt forsynes med vinduer, jf. stk. 2 d) og stk. 3.

Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m.

- Opgange skal have adgang til begge facader.
- Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner. Opholdsaltaner mod gade skal udføres som indeliggende altaner med brystninger, der flugter med facaderne, eller med et lodret altan/karnapmotiv.

m) Der må ikke etableres altangange.

Stk. 2. Udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, 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.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO₂. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Stk. 3. Vinduer

I vinduer må kun anvendes planglas. Der må kun anvendes klart glas med lav spejleffekt. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning

- Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, 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.
- Facadebelysning, reklameskiltning og lignende må ikke være til gene eller ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.
- Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx 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. Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign. Publikationen kan ses på www.kk.dk

Stk. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofilen. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes, således at de fremtræder som integrerede dele

af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes, således at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Stk. 6. Antenneanlæg

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, stier og pladser.

§ 7. Byrum, stier og passage

Stk. 1. Pladsen

- Område II skal i princippet indrettes som vist på tegning nr. 4.
- Pladsen skal indrettes som en offentlig plads med rekreative funktioner. Pladsen skal indgå i en naturlig sammenhæng med bebyggelsen og opleves som et integreret byrum.
- De eksisterende dæksler, skorsten og trappenedgang skal så vidt muligt behandles som en del af pladsens inventar.

Stk. 2. Belægning, beplantning, inventar og belysning

- Belægning, beplantning, inventar og belysning skal udformes på en måde som efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.
- Belysning skal etableres, således at belysningens omfang og placering tilgodeser såvel æstetiske som sikkerhedsmæssige hensyn.
- Lyskilden skal med hensyn til lyskvalitet have samme egenskaber som glødepærer, og må ikke være til gene eller ulempe for omgivelserne, beboere m.v. eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet.

Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO₂-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt, og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

§ 8. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1 Friarealer

- Friarealet skal være af størrelsesordenen 10 procent af erhvervsarealet, 40 procent af boligarealet og 100 procent af arealet til institutioner.
- Friarealet skal anlægges til ophold for brugere og beboere. Friarealet kan etableres som altaner eller tagterrasser.

Stk. 2. Hegning

Ubebyggede arealer, bortset fra institutioner, må som hovedregel ikke hegnes, og de må ikke forsynes med "adgang forbudt"-skilte eller lignende. Teknik- og Miljøforvaltningen kan i særlige tilfælde godkende hegning. Eksempelvis til varegårde og lignende. Hegn som trådhegn skal begrønnes.

Stk. 3. Parkering

- Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 p-plads pr. 150 m² etageareal. For butikker skal parkeringsdækningen dog være 1 p-plads pr. 100 m² etageareal. Parkering skal indrettes i kældere.
- Cykelparkering etableres efter følgende normer:
 - Administration og lignende kontorarbejdspladser mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m², hvoraf halvdelen skal overdækkes.
 - Detailhandel 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² butik.
 - Bolig 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 boligareal.
 - Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m² ved boliger og detailhandel.
- Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur.
- Cykelparkering til kontorer og beboere skal placeres hensigtsmæssigt og efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.
- Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejloven.
- Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme.

Stk. 4. Renovation

Renovation skal integreres i bebyggelsen.

Stk. 5. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m³ rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag.

Stk. 6. Stier

De i § 4, stk. 1 nævnte stier skal belægges med kørefastbelægning og belyses, jf. § 7, stk. 2.

Stk. 7. Tilgængelighed

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

§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

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

§ 10. Forureningsgener

Stk. 1. Støj fra trafik

- Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes, således at beboere i og brugere af lokalområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik, jf. § 5, stk. 2.
- For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 68 dB fra vejtrafik. Det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer må i sove- og opholdsrum i boliger og institutioner ikke overstige 46 dB fra vejtrafik. De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB fra vejtrafik. I kontorer mv. kan luftudskiftning dog sikres på anden vis, end ved oplukkelige vinduer. Det udendørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige 58 dB fra vejtrafik.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

Stk. 2

Det skal sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbent vinduer (0,35 pr.) ikke overskrider grænseværdien på 51 dB.

Kommentar

Ifølge de generelle retningslinjer i Kommuneplan 2011, må støjbelastningen af serviceerhverv ikke overstige 63

dB. Dog er det muligt at opføre serviceerhverv i områder, hvor støjbelastningen fra vejtrafik er over 63 dB (Lden), såfremt det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 51 dB (Lden).

§ 11. Bæredygtighed og regnvand

Stk. 1. Energiklasse

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

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. 31 af 29. januar 2008, 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 stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Stk. 2. Regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i fx hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedses blandt andet ved brug af permeable belægnings. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2011 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en byherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket

om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 12. Retsvirkninger

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

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

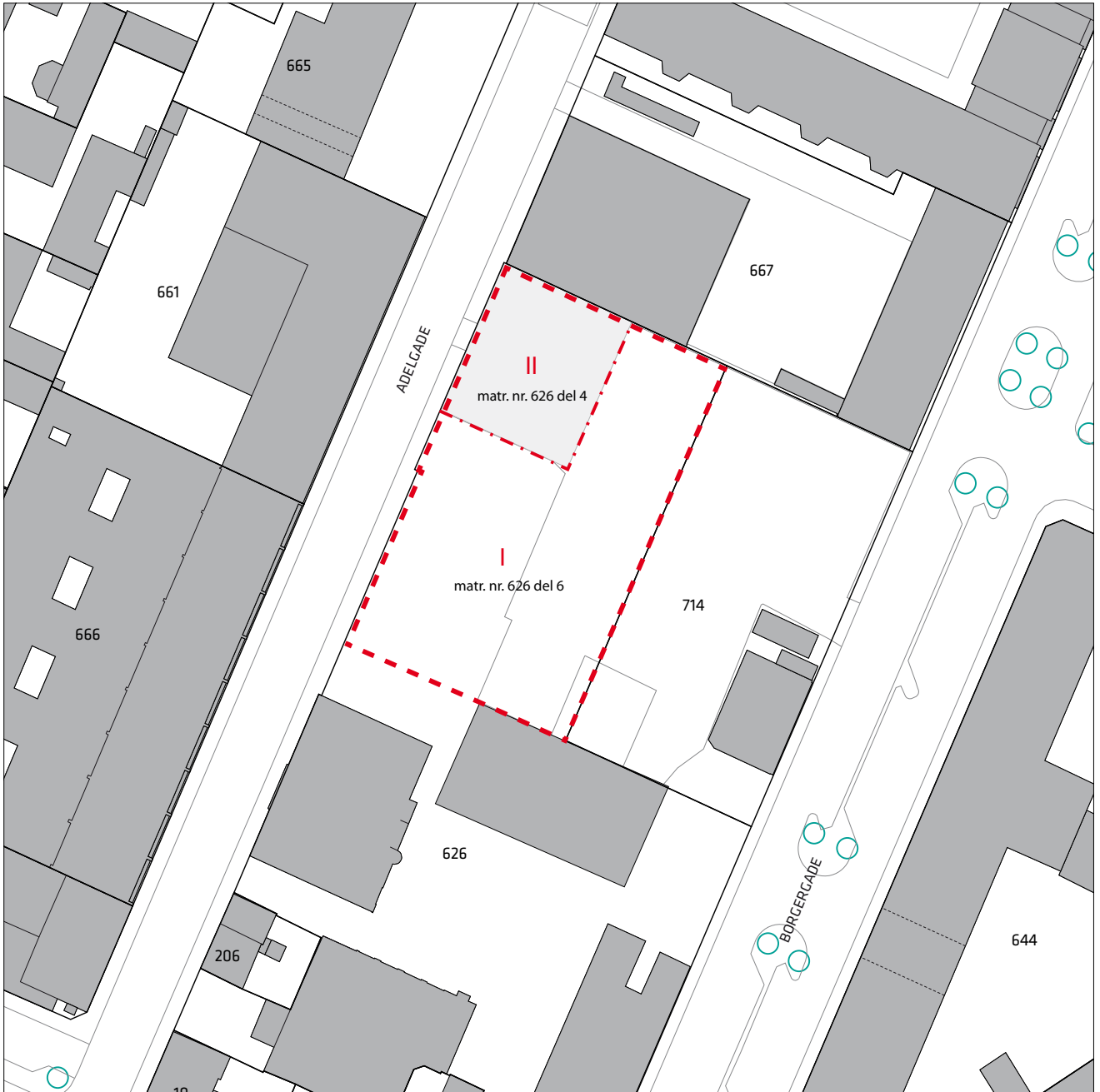
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr.375 "Elværksgrunden" bekendtgjort den 21. april 2004 ophæves for så vidt angår § 3, stk. 5, § 5, stk. 4, § 6, stk. 6 og stk. 7 og § 7, stk. 2, stk. 4 og stk. 6.

Kommentarer af generel karakter

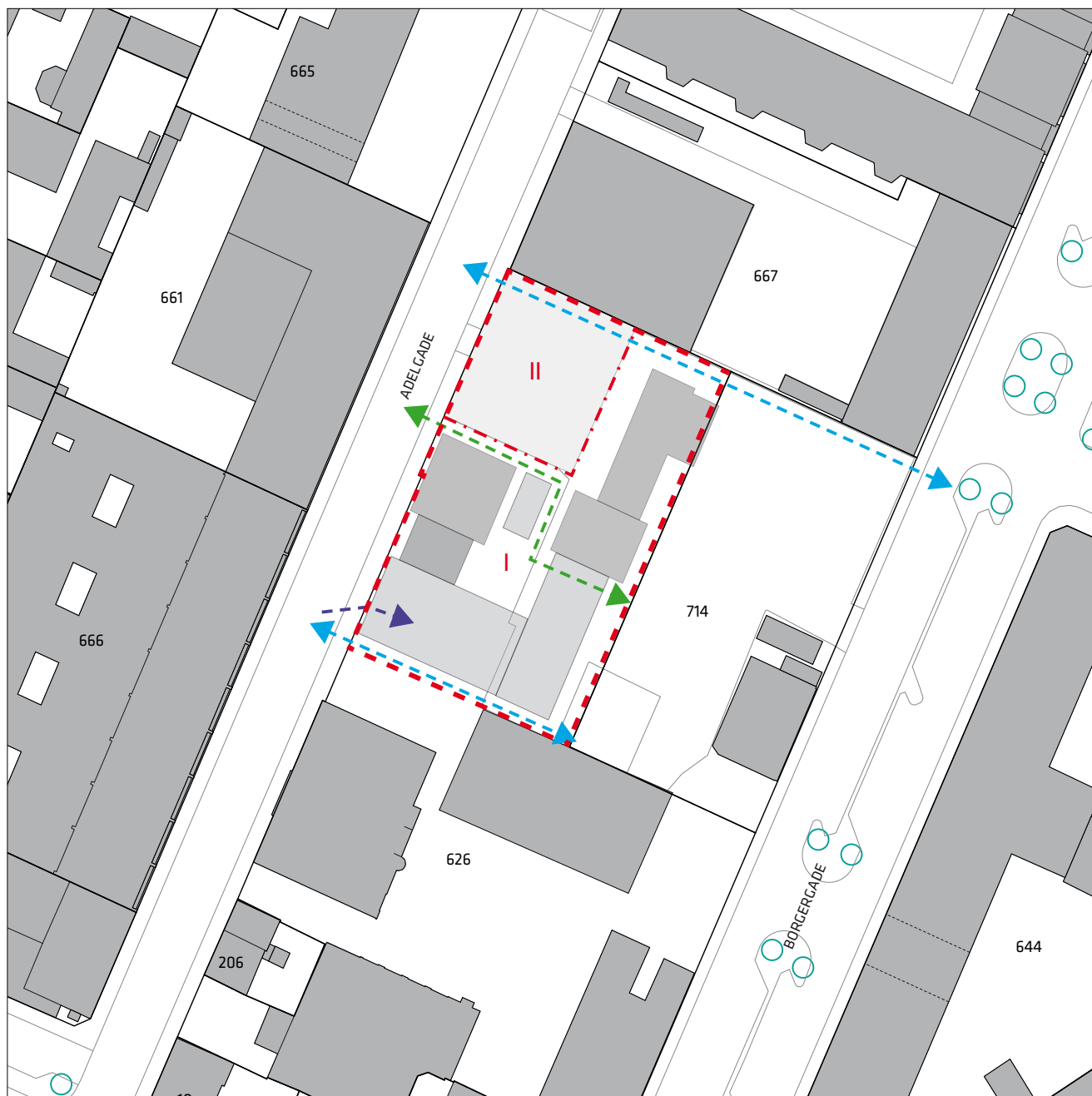
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



- - - Lokalplanområde
- · - · Grænse mellem underområderne I og II

Tegning nr. 2 - Vejforhold, friarealer, passage og stier



- Lokalplanområde
- · - Grænse mellem underområderne I og II
- - - Cykel- og gangsti
- - - Overkørsel til p-kælder
- - - Passage



Tegning nr. 3 - Bebyggelsesplan og byggelinjer



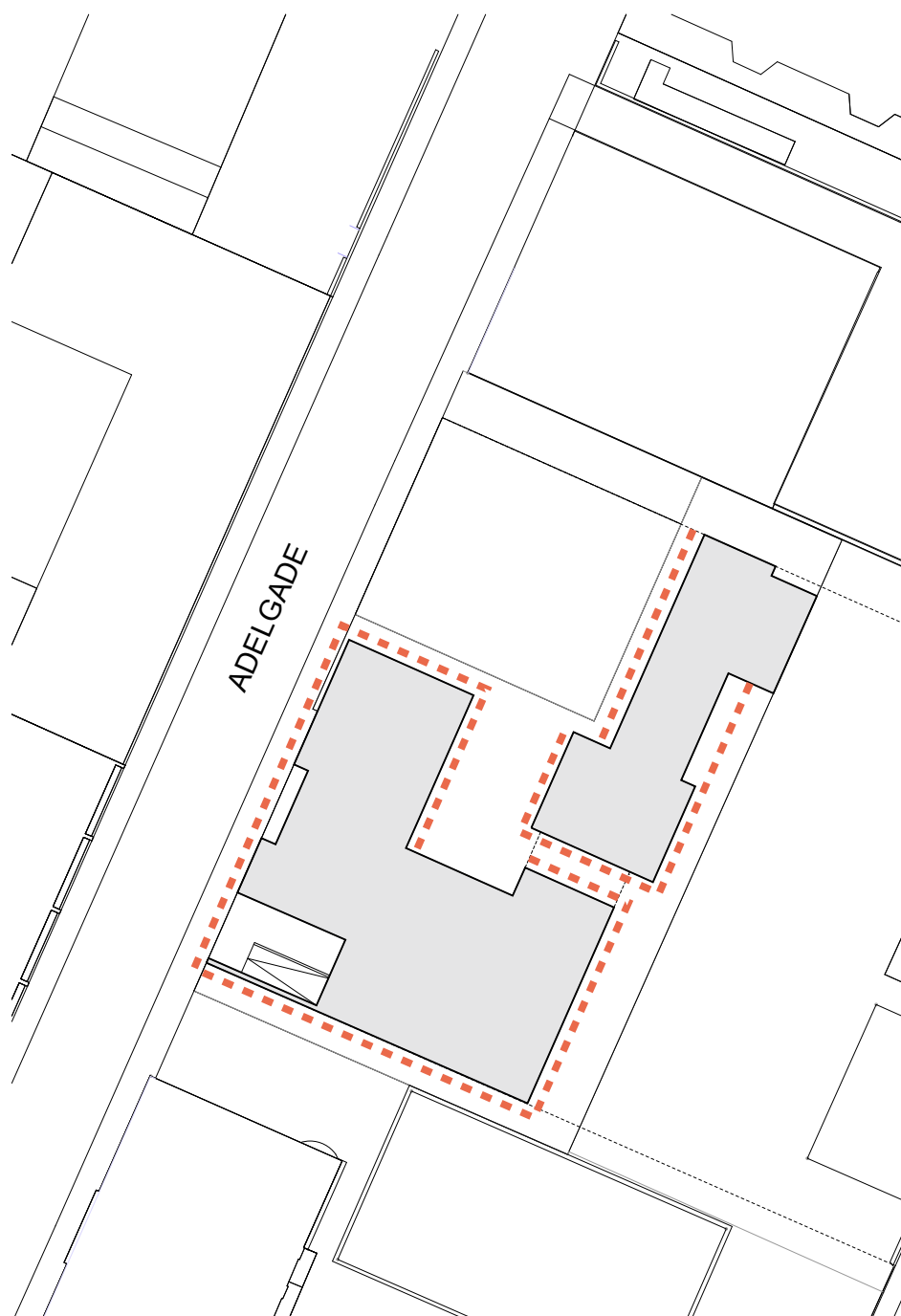
- Lokalplanområde
- - - Grænse mellem underområderne I og II
- Byggefelt
- max 6 m
- max 22 m
- max 25 m

Tegning nr. 4 - Byrum



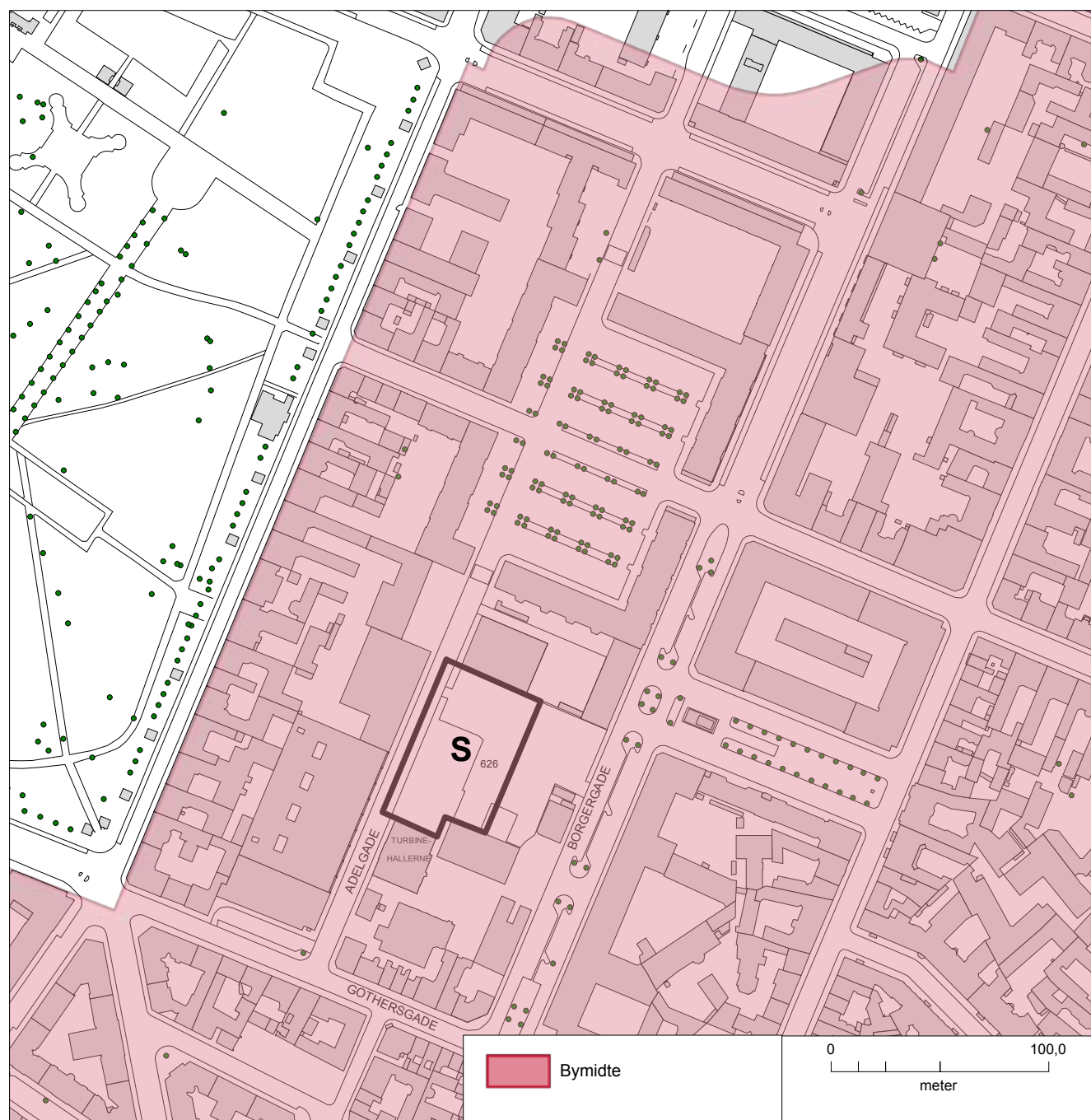
-  Opholdsareal
-  Stier og passage

Tegning nr. 5 - Udadvendte og aktive stueetager



..... Udadvendt og aktiv stueetage,

Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres C-området ved Adelgade (ramme-id: 685) til et S-område til serviceerhverv og detailhandelsområdet for city bymidte udvides, som vist på kortet.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xxxx 2013

Center for Byudvikling

xxxx 2013

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.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 23. august 2012 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 375 'Elværksgrunden' med kommuneplantillæg. Høringsperioden løber fra den 11. september 2012 til den 6. november 2012.

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

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene. Mødet foregår den 10. oktober 2012, kl. 19.00 til 21.00 på Sølvgades Skole - Sølvgade 16 - København K, lokale 35-36.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade planforslagene.

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal 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
Tlf.: 33 66 35 00
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 6. november 2012.

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen