

"INDUSTRIENS HUS"

Bilag 1 til forslag til lokalplan med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den xx. xx 2008 vedtaget forslag til lokalplan "Industriens Hus"

Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2009



**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

INDHOLD

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Formål	3
Baggrund	3
Lokalplanområdet og kvarteret	3
Skitseprojekterne	6
Øvrige projekter i området	9
Vurdering	11
Planlægning	11
Forslag til kommuneplantillæg	12
Miljøforhold	12
Skyggeforhold	13

Lokalplanforslag

§ 1. Formål	15
§ 2. Område	15
§ 3. Anvendelse	15
§ 4. Vejforhold	16
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 7. Ubebyggede arealer	17
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	17
§ 9. Ledningsforhold	17
§ 10. Retsvirkninger	17
§ 11. Ophævelse af lokalplan	17
Kommentarer af generel karakter	17
Tegning nr. 1	18

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005	22
Forslag til kommuneplantillæg	23
Fingerplanen	23
Eksisterende lokalplaner	23
Miljøvurdering	23
Udbygningsaftale	24
Tilladelse i henhold til anden lovgivning	24

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

26

Mindretalsudtalelser

27

Praktiske oplysninger

28

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod sydvest (JW Luftfoto oktober 2008).

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN OG KOMMUNEPLANTILLÆGGET

Formål

Lokalplanen skal danne grundlag for at ombygge og udvide Industriens Hus til en visionær moderne erhvervsbebyggelse, der byarkitektonisk og funktionelt lever op til den centrale placering i byen. Huset skal repræsentere det bedste inden for bæredygtige løsninger og tidens arkitektur. Kvaliteten skal være på niveau med de historiske bygninger omkring Rådhuspladsen. Huset skal være et åbent mødested for internationalt orienteret erhvervs- og kulturliv og indeholde publikumsorienterede funktioner, der kan styrke bylivet.

Baggrund

DI (tidl. Dansk Industri), som ejer Industriens Hus, har igennem de senere år optaget mange nye medlemmer og repræsenterer i dag ca. 11.000 virksomheder. Dette betyder, at organisationen står over for akut pladsmangel. Samtidig ønsker organisationen en moderne bebyggelse, der kan markere sig som repræsentant for produktion og service af høj kvalitet og som en attraktiv arbejdsplads, der kan tiltrække kvalificeret arbejdskraft.

På Teknik- og Miljøforvaltningens opfordring udbød DI i december 2007 sine byggeønsker i et parallelopdrag, hvor

fire tegnestuer var inviteret (KHR, 3xN, EMA og Transform). Udbuddet muliggjorde påbygning af 2 etager mod Rådhuspladsen og 3 etager mod Vesterbrogade.

Ved Teknik- og Miljøudvalgets drøftelse af programmet blev der lagt vægt på bæredygtighed, tæthed og byliv. Herudover var det en betingelse, at det blev belyst, hvordan Tivolis kvaliteter blev sikret.

En dommerkomite med deltagelse af bl.a. Overborgmester Ritt Bjerregaard og Teknik- og Miljøborgmester Klaus Bondam valgte i foråret 2008 projektet fra Transform til videre bearbejdning.

DI's konkrete ønsker er en udvidelse af husets etageareal med ca. 17.000 m².

Byggeønskerne forudsætter kommuneplantillæg, da der bl.a. bygges højere og tættere end forudsat i Kommuneplan 2005.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet omfatter den 9.186 m² store matrikel nr. 79 Vestervold Kvarter, København, der afgrænses af H. C. Andersens Boulevard, Rådhuspladsen, Vesterbrogade og Tivoli.



Industriforeningens Bygning, opført 1870-72. (Arkitekt Vilhelm Klein).



H.C. Andersens Boulevard med Industriens Hus og de nærmeste naboer Tivoli-slottet og Rich-bygningen med det karakteristiske tårn.



Industriens Hus, opført 1978-80. (Arkitekt Erik Møller).



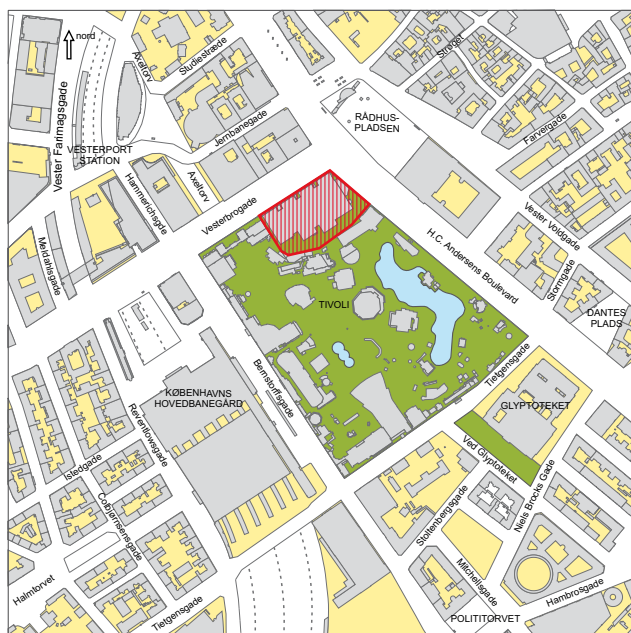
Vesterbrogade med City-området i baggrunden.

Det eksisterende Industriens Hus blev opført i perioden 1978-80 på baggrund af en arkitektkonkurrence, som blev vundet af arkitekt Erik Møller. Arkitektens intentioner var, at bygningen om natten skulle fremstå som en levende og lys facade med reklamer og neonlys, som de øvrige facader omkring Rådhuspladsen. Kun Rådhuset skulle fremstå mørkt med enkelte oplyste vinduer. Om dagen skulle Industriens Hus fremtræde med rolig og tung værdighed. Mod Tivoli blev der plantet piletræer, for at bygningen ikke skulle forstyrre havens eventyrkarakter.

Industriens Hus anvendes af DI til kontorformål, og langs Vesterbrogade er en del af stueetagen udlejet til biograf, restaurant og butikker med adgang primært fra den indeliggende arkade. Der er adgang til kontorerne fra Vesterbrogade gennem tre nicher. Hovedindgangen til DI's domicil ligger mod H. C. Andersens Boulevard ud til den mindre plads mellem restaurant Copenhagen Corner og Tivoli-slottet. Mellem slottet og pladsen er der ligeledes adgang til det underjordiske p-anlæg og til det forsænkede areal bag bygningen med p-pladser og vareindlevering. Det forsænkede areal er en del af den gamle voldgrav fra 1600 tallet, som Tivolisøen også er en reminiscens af. Beplantningen med guldpil på det forsænkede areal og terrasserne har en visuel og historisk reference til beplantningen ved Tivolisøens bred. Haven

benyttes ikke, som den er anlagt nu, hverken af offentligheden eller de ansatte i DI, og beplantningen på terrasserne har ikke den tidligere frodighed.

Det samlede etageareal er på 24.654 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 281 og en friarealprocent på 14. Bebyggelsen er i 6 etager mod Rådhuspladsen og 5 etager mod Vesterbrogade.



Lokalplanområdet og dets omgivelser.

Kvarteret. Industriens Hus ligger i Københavns tætte city-område omkring Hovedbanegården på kanten af Middelalderbyen. Bygningen har front mod Rådhuspladsen, der er hele landets store scene for festligheder, ceremonier, demonstrationer og events.

Cityområdet omkring Hovedbanegården er karakteriseret af brede lige gader med Vesterbrogade som områdets centrale handelsstrøg. Bebyggelsen rummer kontorer, hoteller og forlystelser og er fra forskellige perioder med forskellig karakter og højder lige fra 3 etager til højhuset med SAS-hotellet.

Omkring Rådhuspladsen er bebyggelsen præget af monumentale bygninger i teglsten, enkelte med slanke tårne og spir, som spiller sammen med Rådhusstårnet. De fleste bygninger er ornamenterede og har en bevæget og livlig afslutning mod himmelen med lysreklamer på stilladsstativer. Mod nordøst flankeres Rådhuset af det høje Palace Hotel.

Tivoli har gennem flere år haft et ønske om at opføre et hotel i haven, og i 2007 offentliggjorde Tivoli et højhusprojekt, som forudsatte, at slottet blev revet ned. Dette projekt er nu opgivet. Til gengæld er der indrettet hotel i det nye Nimb.

Historisk ligger en del af cityområdet på det tidligere fæstningsanlæg, som blev frigivet i 1867. Efter en helhedsplan for fæstningsanlægget fra 1872 blev der anlagt et parkbånd omkring den gamle bykerne (Tivoli, Ørstedsparken, Botanisk Have og Østre Anlæg) med boliger og større monumentale bygninger (f.eks. Statens Museum for Kunst og Glyptoteket). I 1870-72 opførtes Industriforeningens Bygning af arkitekt Vilhelm Klein. Anledningen var den store nordiske Kunst- og Industriudstilling.

I 1980 blev Industriforeningens Bygning afløst af det nuværende Industriens Hus.

Trafikalt ligger området stationsnært med god kollektiv betjening. Der er 300 m til Hovedbanegården og under 100 m til den centrale busholdeplads på Rådhuspladsen. I fremtiden vil der yderligere være nær adgang til den planlagte metrostation på Rådhuspladsen. Samlet set er beliggenheden meget central med god tilgængelighed for både cykler, kollektiv trafik og biler. Der er cykelparkering langs Vesterbrogade mellem kørebanen og parallelgaden. Om aftenen og om natten kan man parkere i parallelgaden langs lokalplanområdet.



Parkbåndet omkring den gamle bykerne.

På Vesterbrogade viser en fodgængertælling, at der passerer ca. 40.000 fodgængere i døgnet om sommeren og 17.000 om vinteren. Strækningen indgår i kommunens første samlede tilgængelighedsrute mellem Hovedbanegården og Kongens Nytorv, hvor der etableres sikre ganglinier for personer, der er bevægelsehæmmede.



To eksempler på reklameskilte og filigranstativer.



Fremtidige forhold. Industriens Hus set fra Rådhuspladsen.

Skitseprojektet

Hovedintentionerne i projektet er at udvide og optimere bygningen, så den kan rumme hele organisationen. Samtidig skal bygningen repræsentere et avanceret industrielt byggeri, der lever op til DI's rolle som organisation for et moderne, internationalt orienteret erhvervsliv. Bygningen skal i valg af materialer, teknologi og indretning fremstå som eksponent for det bedste, der kan præsteres inden for miljømæssigt bæredygtigt byggeri i dag.

Bebyggelsen skal bidrage til at give Rådhuspladsen en stærkere indramning og styrke gadebilledet mod H. C. Andersens Boulevard.

Bygningen skal repræsentere et nutidigt bygningsværk af høj arkitektonisk kvalitet, der på lige fod med de fine historiske ejendomme indskrives sig i stedets historie. Hovedideen rummer 3 grundprincipper for form, struktur og facade.

Form. Bygningens form og volumen definerer Rådhuspladsens sydlige hjørne og er inspireret af de store monumentale bygninger som Københavns Rådhus, Axelborg og Glyptoteket med indre gårdrum.

Struktur. Bygningens struktur ændres fra en J-form til en samlende O-form om et atrium. Atriet overdækkes og bliver samlingspunkt og bindeled for alle bygningens delområder.

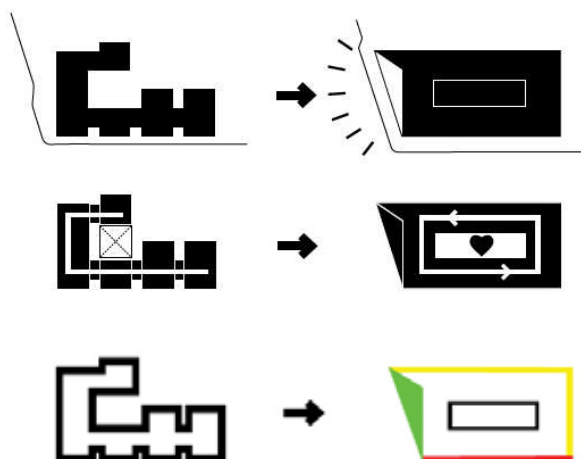
Facader. Der tages afsæt i de tre væsensforskellige urbane situationer: Tivolis magiske have, Rådhuspladsens

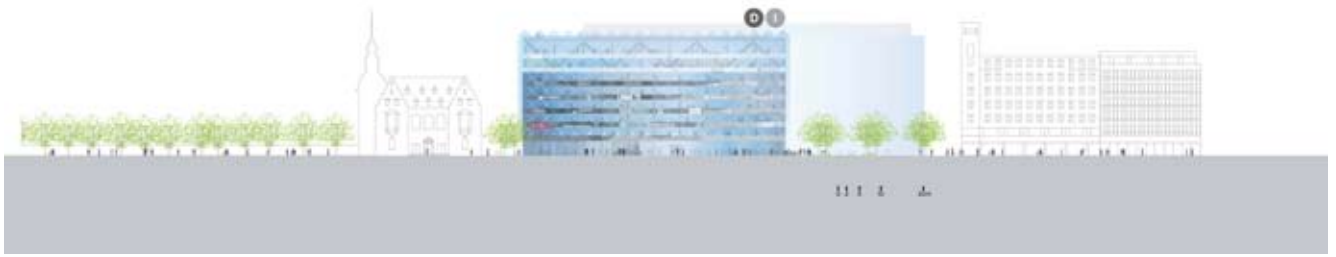
monumentale byrum og Vesterbrogade som den brede handelsgade.

Mod Tivoli aftrappes bygningen etagevis fra 8 ned til 2 etager for visuelt at mindske den bratte overgang mellem storby og forlystelseshave. På tagene indrettes tagterrasser, hvorfra de ansatte har udsigt over hele Tivoli-parken.

Mod Rådhuspladsen udformes facaden mere ekspressivt i form af en 6 etages høj portal til en foyer, der skaber et visuelt og funktionelt overlap mellem by og bygning og forbinder bygningen med livet på pladsen.

Mod Vesterbrogade etableres butikker i 2 etager, som åbner facaden mod gaden, styrker bylivet og gør den brede boulevard mere attraktiv.

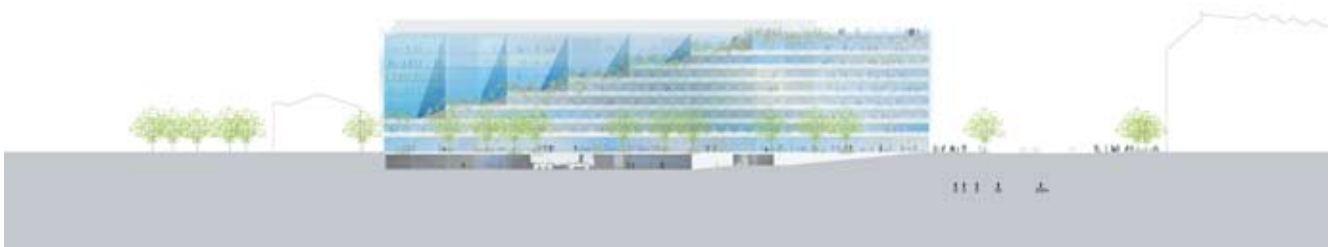




Facade mod H.C. Andersens Boulevard.



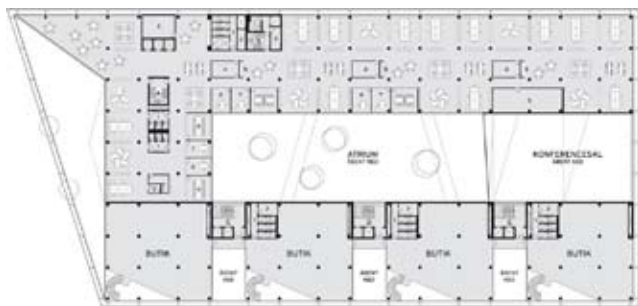
Facade mod Vesterbrogade.



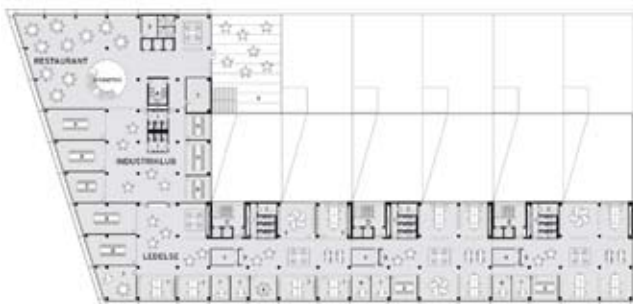
Facade mod Tivoli.



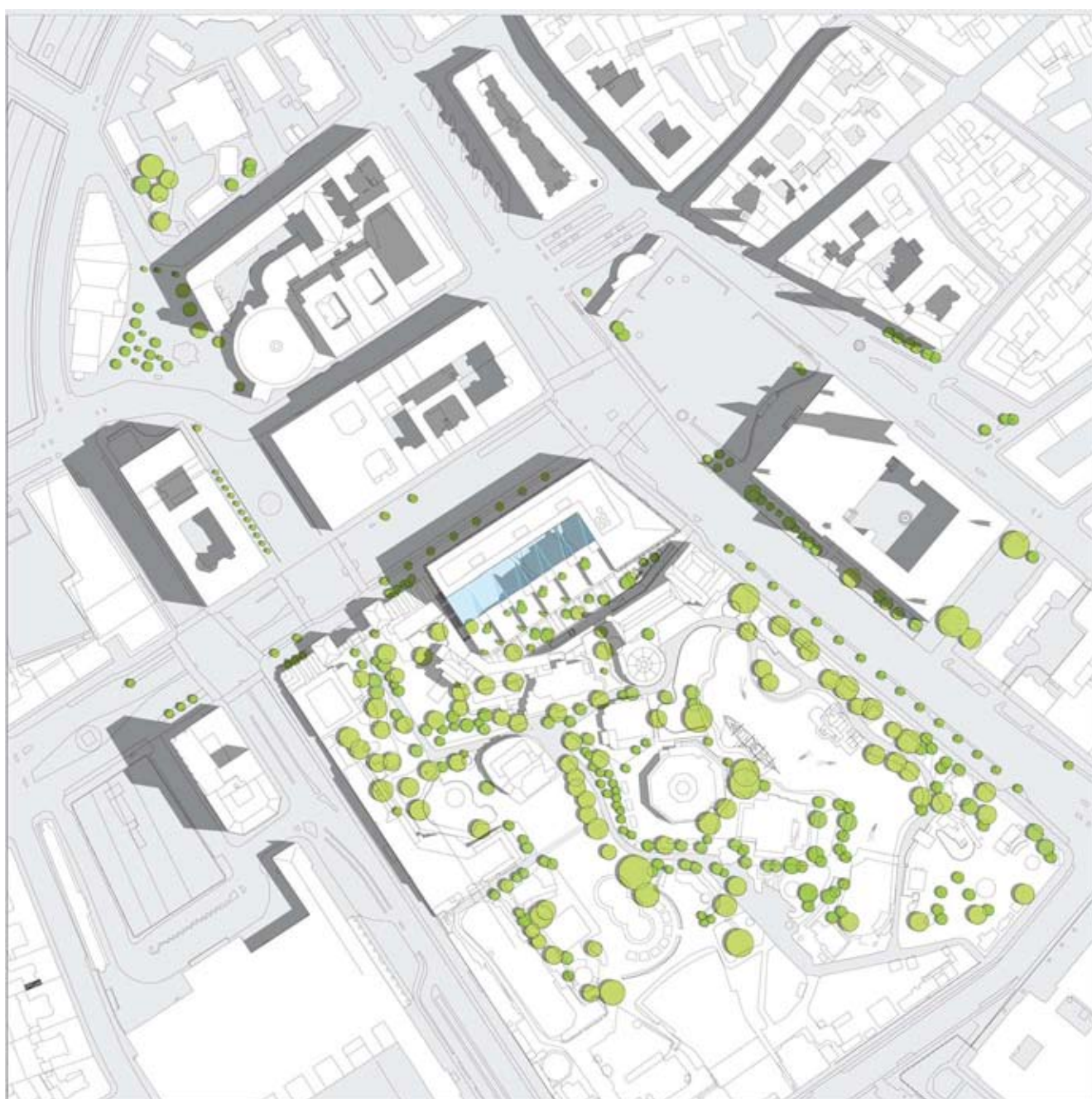
Facade mod Tivoli's hovedindgang.



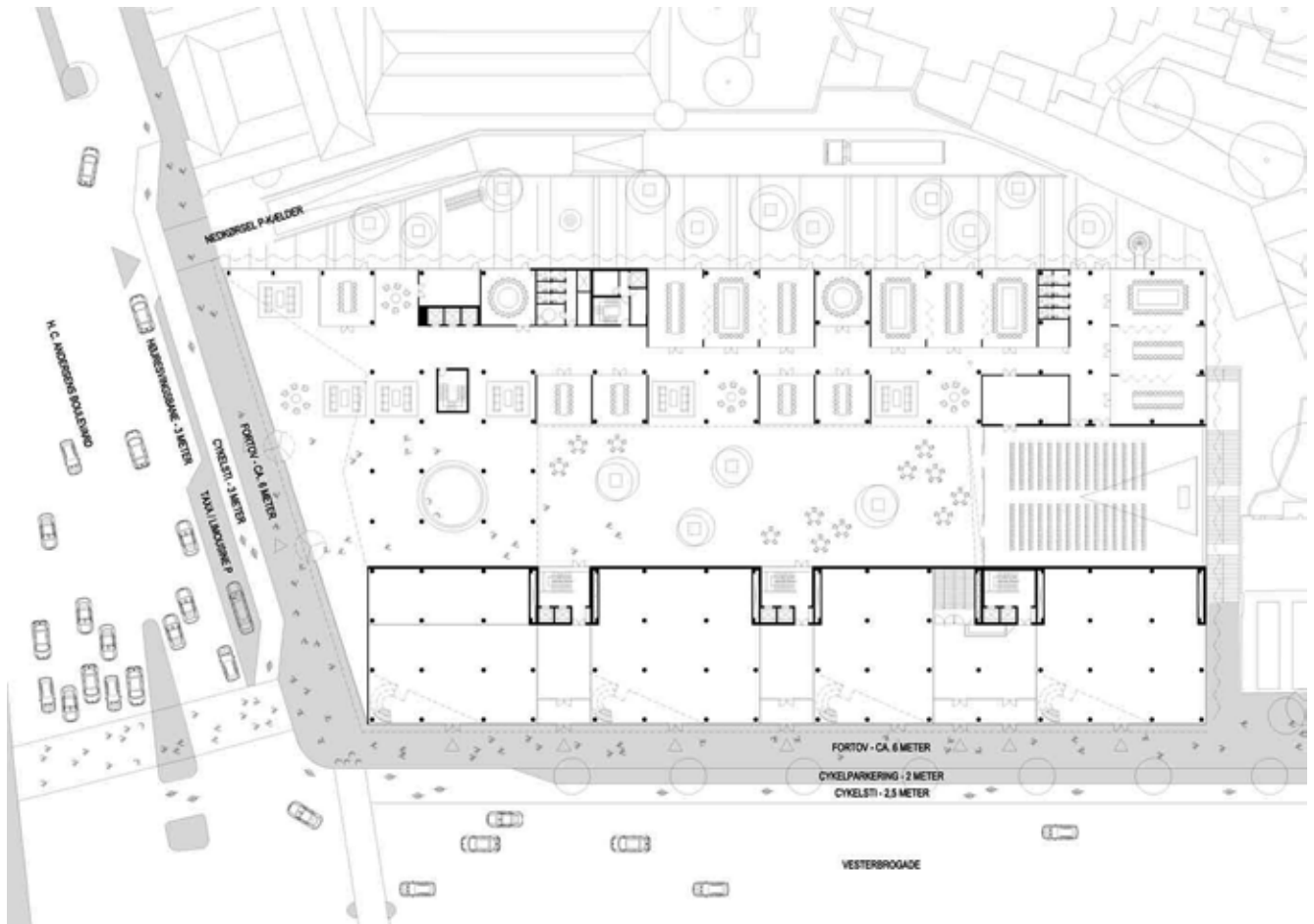
1. etage med gangbroer der forbinder længerne.



8. etage med adgang til tagterasserne.



Situationsplan



Stueplan med vejoplægning af H.C. Andersens Boulevard og Vesterbrogade.

Bygningens facader sammenholdes af en ydre skærm, der består af en diagonal glaskonstruktion, der bærer solafskærmning, ophæng af lysreklamer, lydafskaermning mod trafikstøj og eventuelt en integreret medieskærm. Konstruktionens spidse afslutning mod himmelen giver bygningen en silhouet med reference til Rådhusets skydeskår.

På hjørnet mod Rådhuspladsen 'svæver' DI's logo, der fungerer som pendant til Rich-bygningens hjørnetårn. Den nuværende teglfacade udskiftes til en ny klimaskærm.

Bebyggelsen ønskes opført i 8 etager og en tilbagetrukket tekniketage. Etagearealet øges med ca. 17.000 m² til i alt ca. 42.000 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 450 og en friarealprocent på 8 inklusive fælles terrasser.

Gesimshøjden er 30 m og bygningshøjden 31 m. Til sammenligning er "hjørnetårnet" på den anden side af Vesterbrogade 'Rich-huset' ca. 28,5 m høj, og overkanten af Rådhusets skydeskår er ca. 38,5 m.

Bygningen indrettes med kontorer, møderum m.m. omkring det centrale atrium, der også indeholder konferencesal. Nye gangbroer forbinder bygningen på tværs

henover atriet. Mod Vesterbrogade indrettes butikker i 2 etager og mod Rådhuspladsen en 6 etages høj foyer. Kælderen indeholder fortsat bl.a. parkering og depoter og er den primære vareadgang for hele huset. Der er i dag 162 parkeringspladser i kælderen og 14 på terrænen.

Bæredygtighed. DI og dets medlemmer ønsker en bygning med en klar og synlig miljøprofil. Intentionen er at bygningens energiforbrug kan overholde kravene til lavenergiklasse 2 (70 kWh/m²/år). Tiltagene indebærer blandt andet ny energirigtig facade, som tager højde for den høje støjbelastning fra Vesterbrogade, H.C. Andersens Boulevard og Tivoli, maksimal udnyttelse af dagslys via atrium og funktionelle husdybder.

Øvrige projekter i området

Metropolzoneprojektet. I forbindelse med Metropolzoneprojektet er der udarbejdet en helhedsanalyse, der redegør for de byrumsmæssige og trafikale forhold i området. Der er foretaget en grundig kortlægning af de eksisterende forhold, og herudfra er der peget på en række indsatsområder og kommende projekter.

Ifølge analysen er hjørnet, hvor Industriens Hus ligger, et af de trafikalt set mest befærdede steder i byen. H.C.



Pantomimeteatret - før.



Pantomimeteatret - efter. Den ny facade er i bedre dialog med Tivoli's glasarkitektur.



Groften - før.



Groften - efter. Nedtrapping af facaden mod Pantomimeteatret.



Før.



Efter. Glasskærmen er fleksibel og kan begønnes og lys- og farvesættes.



Tivolisøen - før.



Tivolisøen - efter. Glasfacaden som bagtæppe til Tivoli.

Andersens Boulevard er den strækning, der har flest biler og flest cykler, og Vesterbrogade er en af de vigtigste fodgængerforbindelser. I analysens forslag til indsatsområder peges på, at den visuelle og brugsmæssige kvalitet af byrummet på denne del af Vesterbrogade bør øges. Gehl Architect har i en analyse fra 2006 peget på de problematiske forhold for fodgængere, men også på det store potentiale der ligger i de mange, der passerer forbi dagligt. Samspillet mellem de mange fodgængere, udbygning af Industriens Hus og ombygning af Tivolis randbebyggelse giver mulighed for at give denne gadestrækning et stort kvalitetsmæssigt løft.

Omlægning af Vesterbrogade og H.C. Andersens Boulevard

I tråd med Metropolzoneprojektets helhedsanalyse ønsker DI, at fortovet langs Vesterbrogade udvides, så rammerne for bylivet kan forbedres. Udvidelsen af fortovet skal koordineres med en fremtidig omlægning af hele strækningen fra Bernstorffsgade til Rådhuspladsen, som Tivoli også har en interesse i. Der er derfor udarbejdet et forslag til principprofil for denne strækning, der omfatter vejarealet fra facadelinien langs Industriens Hus og Tivoli til kørebanen. Profilet skal dels skabe grundlag for DI's videre projektering og for en udbygningsaftale mellem kommunen og DI om de infrastrukturelle anlægsarbejder.

Tivoli ønsker at forny kanten omkring haven fra Industriens Hus langs Vesterbrogade og Bernstorffsgade til Koncertsalen i Tietgensgade. Projektet ønskes realiseret i to faser, hvor første fase går fra Industriens Hus til Nimb. Det forventes, at kommunen tager endelig stilling til en lokalplan for "Tivoli-kanten" i efteråret 2009.

Vurdering

Kommunen vurderer, at bygningens arkitektoniske hovedanslag, facadeudformning og de udadrettede funktioner tager omgivelsernes forskellige udfordringer op på



Projekterne set fra hjørnet af Vesterbrogade og Bernstorffsgade.



Model af bygningen set fra Rådhuspladsen.

en fin måde. Den nye bygning vil spille fint sammen med de store monumentale bygninger i området omkring Rådhuspladsen. Rådhuset får en moderne 'flanke' som pendant til Palacehotellet. Pladsen får en mere præcis rumlig afgrænsning, og den seks etager høje foyer åbner bygningen mod pladsen og bliver det visuelle bindeled til husets centrale store atrium.

Indretning af publikumsorienterede funktioner i de to nederste etager mod Vesterbrogade vil åbne bygningen op mod handelsstrøget og styrke bylivet. Mod Tivoli respekteres haven via bebyggelsens aftrapning.

Facadernes udformning har en overordnet stærk idé og gode proportioner i forhold til de forskellige omgivelser. Facadernes endelige moduler og detaljering er dog endnu ikke færdigbearbejdet.

Trafikalt skønnes, at udvidelsen samlet set vil skabe ekstra trafik på omkring 300 - 400 daglige bilture, som vil kunne afvikles på det eksisterende vejnet uden yderligere tilpasninger. Når den nye metrostation på Rådhuspladsen bliver en realitet, er det dog mest sandsynligt, at biltrafikken vil falde igen til det eksisterende niveau. Oversigtsforholdene ved til- og frakørsel til bygningen mod H. C. Andersens Boulevard skal sikre, at krydsning mellem bilister og cyklister kan foregå på en tilstrækkelig sikker og forsvarlig måde.

Planlægning

Kommuneplan 2005 fastlægger det aktuelle lokalplanområde til et område for serviceerhverv (S2-område). Området kan anvendes til administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 50 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Herudover kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og

miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 150, og bygningshøjden må ikke overstige 24 m. Friarealet til boliger og erhverv skal udgøre henholdsvis 40 og 10 procent af etagearealet. I de særlige rammer for detailhandel ligger lokalplanområdet inden for bydelscentret i City. Her må butiksarealet øges med 20.000 m². Arealet af de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².

Lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade" er en strøggadelokalplan, der fastlægger Vesterbrogades nederste etage til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for facadebebyggelsens ydre fremtræden, skiltning m.m.

Forslag til kommuneplantillæg

Projektet er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2005 om maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde og krav til friareal. Der er derfor samtidig udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet foreslås opretholdt til serviceerhverv, et S2-område med en *-bemærkning om, at der for ejendommen matr. nr. 79, Vestervold Kvarter, København, gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 450 og den maksimale bygningshøjde er 31 m. Friarealet inklusive fælles terrasser skal udgøre mindst 8 procent af etagearealet. Der må etableres maksimalt 1 parkeringsoplads pr. 150 m² etageareal og mindst 1 plads pr. 250 m² etageareal.

Forslag til kommuneplan 2009. I forslaget, som endnu ikke er vedtaget, forventes, at fælles tagterrasser kan medregnes til friarealet. Herudover forventes den gældende parkeringsnorm på 1 plads pr. 100 m² etageareal ændret således, at parkeringsdækningen i stationsnære områder maksimeres til 1 plads pr. 150 m² etageareal. Intentionen er at skabe en tættere og mere levende og bæredygtig by, hvor nye arbejdspladser placeres i de stationsnære områder således, at parkeringsmulighederne og dermed biltrafikken begrænses. Desuden forventes, at butiksarealet i bydelscentret City kan udvides med 40.000 m².

Miljøforhold

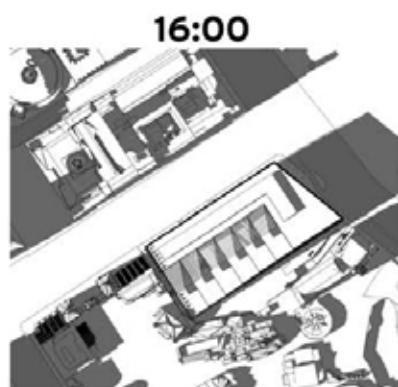
Bæredygtighed. Kommunen har besluttet, at bæredygtighed og miljørigtige løsninger skal indtænkes i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder. Det fremgår af pjecen "Miljø i byggeri og anlæg", hvori der er retningslinier for miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Private opfordres til at følge disse retningslinier. "Miljø i byggeri og anlæg" kan ses på kommunens hjemmeside www.tmf.kk.dk under Byøkologi eller fås i Center for Miljø eller Center for Bydesign.

DI ønsker en bygning med en synlig miljøprofil. Et af målene er at bringe hele Industriens Hus ned i lavenergiklasse 2 (70 kWh/m²/år). Andre tiltag er en ny energirigtig facade, som tager højde for den høje støjbelastning fra Vesterbrogade og H.C. Andersens Boulevard, maksimal udnyttelse af dagslys via atrium og funktionelle husdybder. Herudover er den stationsnære beliggenhed, tætheden, genanvendelse af den eksisterende bygning og de begrænsede parkeringsmuligheder af væsentlig miljømæssig betydning.

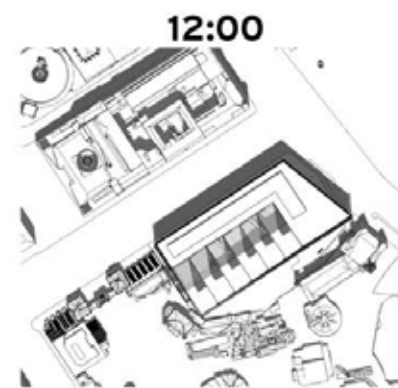
Trafikstøj. Beliggenheden ud til Vesterbrogade og den regionale vej H.C. Andersens Boulevard medfører støjbelastning af lokalplanområdet. Trafikstøjniveauet er højest mod H.C. Andersens Boulevard, hvor det ligger på over 72 dB(Lden). Mod Vesterbrogade ligger støjniveauet på mellem 62 og 72 dB(Lden), jf. det viste udsnit af Miljøstyrelsens støjkortlægning. Mod Tivoli kan det forventes at støjniveauet kan nå 70 dB(Lden), da der er indgået en aftale med Tivoli, som tillader, at Tivoli kan have et støjniveau på 70dB(Lden) fra kl. 8.00-00.00 og 60dB(Lden) fra kl. 00.00-02.00. Ifølge de generelle retningslinier i forslag til Kommuneplan 2009, som endnu ikke er vedtaget, må støjbelastningen af serviceerhverv ikke overstige 63dB(Lden). Dog er det muligt at opføre serviceerhverv i områder, hvor støjbelastningen fra vejtrafik er over 63dB(Lden), såfremt det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 51 dB(Lden). I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil formuleringer og bestemmelser om støj blive konsekvensrettet i overensstemmelse med de til den tid gældende retningslinier i kommuneplanen

Miljøvurdering. I henhold til lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer har forvaltningerne og de parter og myndigheder, som er hørt, vurderet, at omstillingen og udvidelsen af det eksisterende Industriens Hus ikke er en så væsentlig ændring af eksisterende forhold, at det kræver en miljøvurdering.

Skyggeforhold



Skyggediagram den 21. marts.



Skyggediagram den 21. juni.

LOKALPLANFORSLAG

I henhold til lov om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Vesterbrogade, H.C. Andersens Boulevard og Tivoli.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne Industriens Hus til et moderne bygningskompleks, der ved sit volumen, arkitektoniske idé og indhold af funktioner skaber en bymæssig kvalitativ opgradering af dette centrale hjørne i byen. Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- Bygningens afgrænsning og volumen skal danne "væg" mod Rådhuspladsen, stramme gadebilledet op mod Vesterbrogade og formidle overgangen til Tivolis eventyrhave.
- Publikumsorienterede funktioner med 'åbne' facader mod Vesterbrogade skal understøtte og styrke bylivet.
- Udformning og ydre fremtræden skal tilføre området nutidige arkitektoniske, miljømæssige og bymæssige kvaliteter, der lever op til den centrale placering.
- Begrønning af tagterrasser og ubebygget areal skal skabe visuel sammenhæng med beplantningen i Tivoli.
- Ved udnyttelse af den stationsnære beliggenhed med vægt på en bymæssig tæthed, udnyttelse af eksisterende bygning og krav om underjordisk parkering og brug af genanvendelige materialer tilstræbes, at bebyggelsen omdannes efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltage integreres i arkitekturen og peger mod en bæredygtig storby.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. nr. 79 Vestervold Kvarter, København.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter,

erhvervs- og fritidsundervisning og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Stk. 2.

De to nederste etager mod Vesterbrogade skal indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

Der må ikke indrettes liberale erhverv såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Mod H. C. Andersens Boulevard skal stueetagen indrettes med udadvendte virksomhedsfunktioner. Det kan f.eks. være reception, udstillingslokale, galleri, café eller lignende.

Stk. 3.

Uanset stk. 2, 2. afsnit kan forvaltningen i særlige tilfælde tillade indretning af den i afsnittet nævnte virksomhed, såfremt virksomheden udøves efter principper, der i særlig grad er publikumsorienterede.

Stk. 4.

Bruttoetagearealet til butikksformål må ikke overstige 6.500 m². For de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².

Kommentar

Bestemmelsen i stk. 2, 3. afsnit skal sikre, at der er aktiviteter i den høje foye mod Rådhuspladsen, der gør huset interessant for forbipasserende og facaden visuel attraktiv set fra pladsen.

Området indgår i Bydelscenter City, hvor det forventes, at Kommuneplan 2009 vil muliggøre, at butiksetagearealet kan øges med 40.000 m²

Planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

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

§ 4. Vejforhold

Stk. 1.

Mod H. C. Andersens Boulevard og Vesterbrogade oprettholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2.

Kørsel til og fra underjordisk parkering skal ske fra H. C. Andersens Boulevard i princippet som vist på tegning nr. 1.

Kommentar

Den nærmere placering og udformning af overkørsler til parkeringskælder vil blive afklaret i byggesagen. Udformningen skal tilgodese krydsende bilister og cyklister på H. C. Andersens Boulevard. Ændringer af eksisterende vejforhold skal godkendes af vejmyndigheden.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1.

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den principielle bebyggelsesplan, som vist på tegning nr. 1. Mod Vesterbrogade og H.C. Andersens Boulevard kan bygningen fra 2. etage og opefter krage maksimalt 1 m ud over vejlinien.

Stk. 2.

Bebyggelsens bruttoetageareal må ikke overstige 42.000 m². Etageareal, der anvendes til tekniske anlæg, overdækkede arealer, parkering og depoter kan etableres ud over det maksimale bruttoetageareal, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske og funktionsmæssige hensyn.

Stk. 3.

Bebyggelsen må højst opføres i 8 etager samt en tekniketage, der skal trækkes mindst 3 m tilbage fra facaderne.

Stk. 4.

Mod H. C. Andersens Boulevard skal stueetagen udføres med en højde, der svarer til 6 etager. Mod Tivoli skal bygningen etagevis nedtrappes til 2 etager.



Stk. 5.

Ingen del af bebyggelsen må overstige en højde på 31m inklusive tekniketage, tagterrasser og lignende. Gesimshøjden skal være 30 m. Højden på den 2 etages glasfacade mod Tivoli må ikke overstige 10 m målt fra gadeplan.

Stk. 6.

Cykelparkering og lignede funktioner skal placeres inde i bygningen. Renovation kan placeres på tilkørselsarealer i kælderniveau.

Kommentar

Placering af bebyggelse med mindre afstand end 2,5 m fra naboskel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m eller flytning af naboskellet.

Det fastlagte maksimale bruttoetageareal for eksisterende og ny bebyggelse svarer til en bebyggelsesprocent på 450. Bestemmelsen i øvrigt skal sikre, at arkitektoniske og funktionelle variationer og kvaliteter som eksempelvis arkader og overdækkede offentligt tilgængelige byrum kan etableres uden at belastte byggeretten.

Hensigten med tilbagetrækning af tekniketagen er, at den skal være så lidt synlig som mulig fra offentlige gader og pladser.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Bygningens materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal godkendes af forvaltningen, og eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden forvaltningens samtykke.

Stk. 2.

Facader og gavle skal fra 2. eller 3. etage og opefter udføres med en ydre glasskærm i en diagonalt orienteret spinkel stål/alukonstruktion. Øverst skal skærmkonstruktionen afsluttes takket. Skærmen kan forsynes med f.eks. solafskærmning, ophæng til lysreklamer eller medieskærm. Den indre facades materialeholdning skal harmonere med den ydre skærm.

- Mod H. C. Andersens Boulevard skal skærmen udføres med klart glas.
- Mod Tivoli kan skærmen via farveholdning, begrønning, lyssætning eller lignende gives et udtryk, der adskiller sig fra de øvrige facader, såfremt der opnås et tilfredsstillende samspil med Tivoli.
- Butiksfacader mod Vesterbrogade skal udformes med udstillingsvinduer i klart glas, der ikke må blændes ved tilklæbning eller lign.
- Tagterrasser og øvrige terrasser på bygningen mod Tivoli skal indrettes med beplantning.

Stk. 3.

Tekniketage, tagflader og overflader med solceller skal udformes således, at de fremtræder som integrerede led i bebyggelsens arkitektur.

Stk. 4.
Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning i samspil med bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Opsætningen må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Lysinstallationer må ikke blænde eller være til gene for omgivelserne.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1.
Ubebyggede arealer skal indrettes urbant i gadeplan. Belægning, begrønning, belysning inventar og lignende skal udføres således, at der skabes en helhedspræget fremtræden. Der må ikke hegnes mod H. C. Andersens Boulevard.
Friarealet skal være mindst 8 procent af etagearealet. Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på fælles tagterrasser eller lignende. Udformning, indretning og begrønning af opholds- og friarealer skal godkendes af forvaltningen.

Stk. 2.
Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmede personers færdsel på arealerne.

Stk. 3.
Parkeringsdækningen skal være i størrelsesordenen maksimalt 1 plads pr. 150 m² etageareal og mindst 1 plads pr. 250 m² etageareal. Parkering skal etableres i underjordiske anlæg. Dog kan enkelte pladser etableres på det forsænkede areal i tilknytning til indgangen til parkeringskælderen.

Stk. 4.
Der skal for de beskæftigede etableres 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² kontoretageareal og 0,5 pladser pr. 30 m² butiksetageareal. For besøgende til butikker skal etableres 3 pladser pr. 100 m² butiksetageareal.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelsen og de primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, udformes og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod støj og anden forurening fra vej. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. må støjniveauet fra vejtrafik ikke overstige 63 dB(Lden). Dog kan der gives tilladelse til

bebyggelse, såfremt det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer ikke overstiger 51 dB(Lden)

Kommentar

Der skal i facadeudformning og indretning tages højde for de to gaders og Tivoli's høje støjniveau. Retningslinierne fremgår af forslag til Kommuneplan 2009, som endnu ikke er vedtaget. I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen vil bestemmelsen blive konsekvensrettet i overensstemmelse med gældende kommuneplanretningslinier.

§ 9. Ledningsforhold

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

§ 10. Retsvirkninger

I henhold til planloven § 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 bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de givne byggetilladelser forbehold og i øvrigt er lovlig.

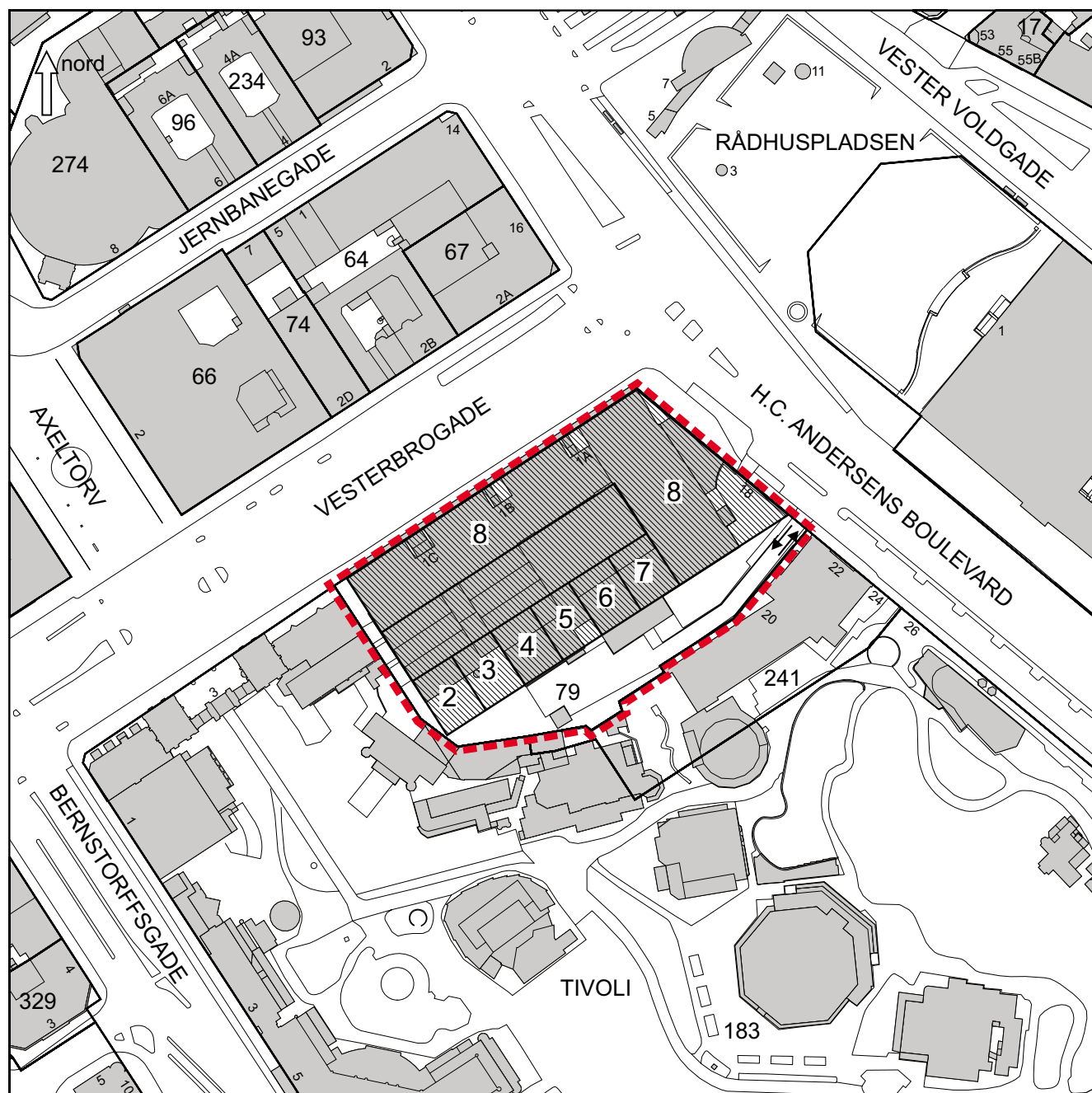
§ 11. Ophævelse af lokalplan

Strøggadelokalplan nr. 178, tinglyst den 27. august 1991, ophæves for så vidt angår det aktuelle lokalplanområde.

Kommentarer af generel karakter

- a. *På tidspunkt for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.*
- b. *Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen*
- c. *I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*
- d. *Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at undgå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.*
- e. *Der må ikke påbegyndes bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer, før der er opnået tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljø. Håndtering af jord*

TEGNING NR. 1



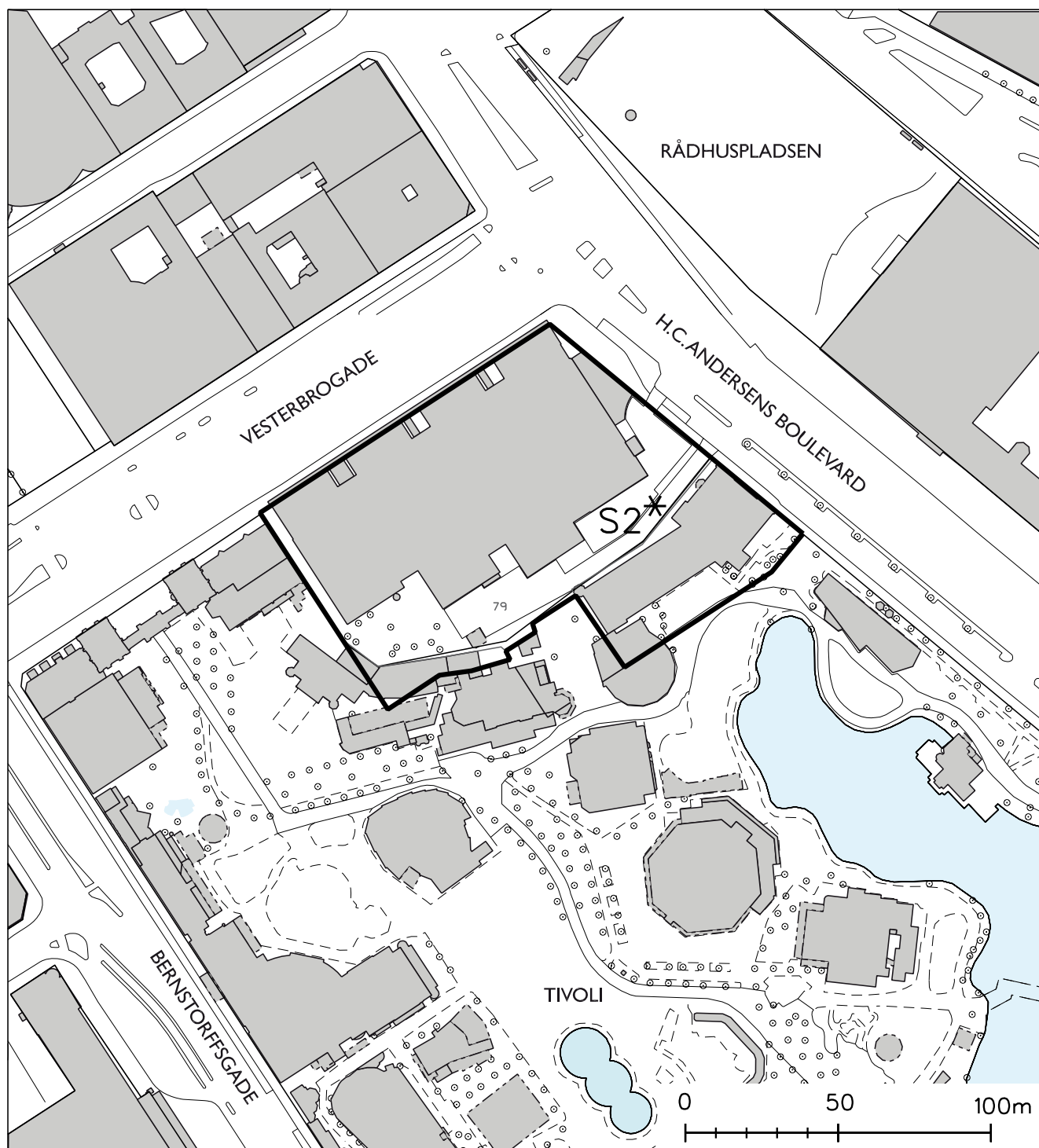
1:2.000 0 20 40 60 80 100 m

- Grænse for lokalplanområde
- ▨ Bebyggelsesplan med etageantal
- ↔ Principiel placering af til- og frakørsel

og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Disse kan rekvireres på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller på tlf. 3366 5800. Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i "Indre By og Christianshavn".

- f. Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenet regnvand til uforurenet undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.*
- g. Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativer for erhvervsaffald, som kan ses på www.miljoe.kk.dk/erhvervsaffald.*

Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005



Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005 for Industriens Hus.

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008) ændres rammebestemmelserne for det på tegningen viste område.

S2-området ændres til S2*-område. For området gælder bestemmelserne for S2-områder i Kommuneplan 2005 med følgende særlige bestemmelser:

For ejendommen matr. nr. 79 Vestervold Kvarter, København, gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 450 og den maksimale bygningshøjde er 31 m. Friarealet inklusive fælles terrasser skal udgøre mindst 8 procent af etagearealet. Der må etableres maksimalt 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal og mindst 1 plads pr. 250 m² etageareal.

Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

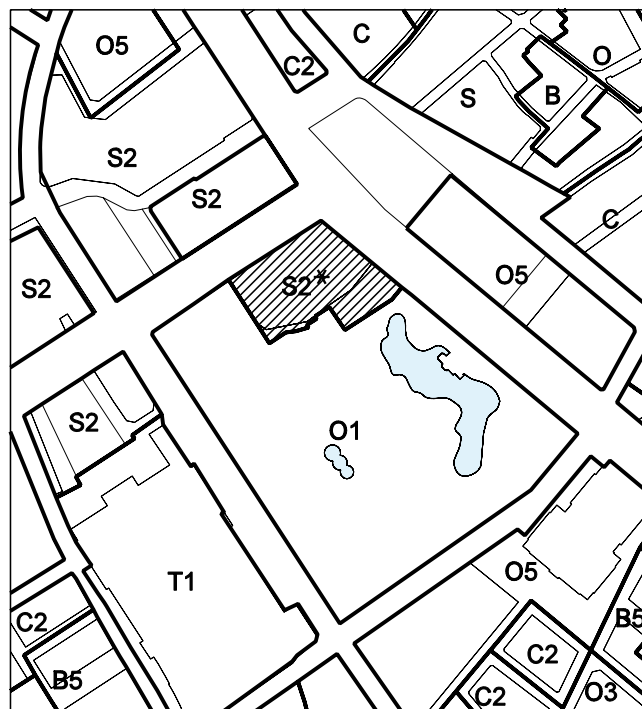
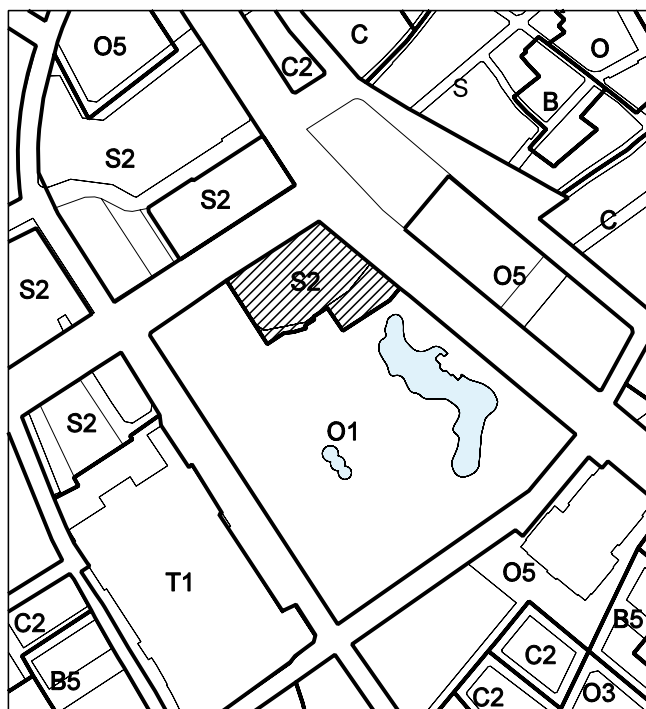
Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt til et område for serviceerhverv - S2-område. Et S-område kan anvendes til administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 50 procent af etagearealet kan anvendes til boliger fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Inden for området kan der desuden indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelig med anvendelsen til serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 150, og den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 24 m.

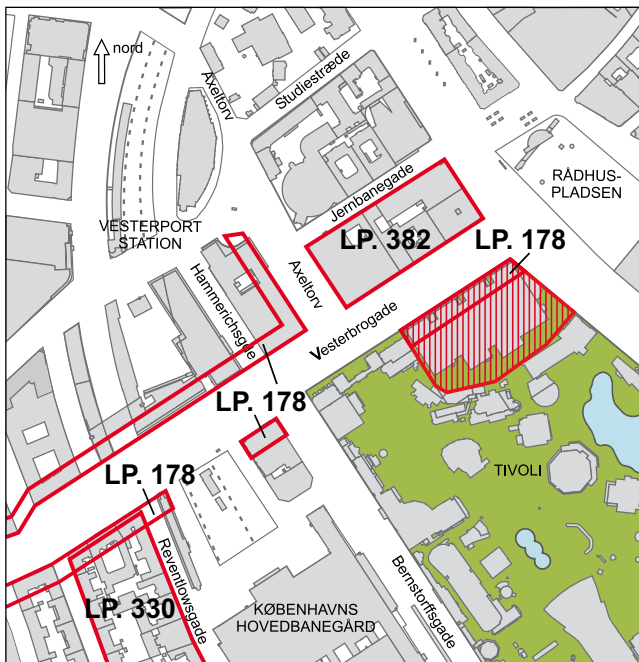
Det gælder for lokalplanområdet, at lokalplanen skal sikre, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg samt mod forurening fra omliggende virksomheder, herunder forlystelser og lignende.

Området ligger inden for det regionale centerområde City, som omfatter størstedelen af Middelalderbyen samt dele af Frederiksstaden, Vestervold og Nørrevold. Inden for dette område må bruttoetagearealet til butikker øges med 20.000 m². Butikker og andre publikumsorienterede serviceerhverv skal normalt placeres i de nederste etager i facadebebyggelsen, og butikkernes størrelse og udformning skal respektere den eksisterende bygningsstruktur og det nuværende gademiljø. Arealet til dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overskride henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².

For området gælder desuden, at en hensigtsmæssig butiksudvikling i de regionale centerområder skal understøttes således, at der samlet kan sikres et bredt og moderne butiksudbud i København, både med hensyn til butikstyper og varesortiment, som også kan styrke den samlede detailhandel i Hovedstads- og Øresundsregionen.



Rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2005 og forslag til tillæg til kommuneplanen. Områder betegnet som S-områder fastlægger anvendelsen til serviceerhverv. *-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardiserede rammebestemmelser.



Gældende lokalplaner i området. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

Forslag til kommuneplantillæg

Sideløbende med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 for lokalplanområdet. Heri foreslås S2-området opretholdt men med en *-bemærkning. For ejendommen matr. nr. 79 Vestervold Kvarter gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 450 og den maksimale bygningshøjde er 31 m. Friarealet inklusive fælles terrasser skal udgøre mindst 8 procent af etagearealet. Der må etableres maksimalt 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal og mindst 1 plads pr. 250 m² etageareal.

Fingerplanen

Fingerplanen fastslår, at stationsnær lokalisering af persontrafikskabende byfunktioner fortsat skal være det overordnede lokaliseringsprincip. I Fingerplanen 2007 fastlægges, at kontorbygninger over 1.500 etagemeter uden videre kan placeres i det stationsnære kerneområde. Det stationsnære kerneområde kan i den kommunale planlægning afgrænses med gangafstande på maksimalt 600 m til stationer og ud fra øvrige planlægningsmæssige synspunkter. Lokalplanområdet ligger inden for et stationsnært kerneområde med en afstand på ca. 100 m til den planlagte metrostation på Rådhuspladsen. Hovedbanegården ligger i en afstand af ca. 300 m.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade".

Den nederste etage i facadebebyggelsen langs Vesterbrogade i en afstand af 15 m fra den eksisterende vejlinie er fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende. Den nederste etage må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset disse anvendelser, kan forvaltningen i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, tillade indretning af sidstnævnte anvendelser. Derudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for facadebebyggelsens ydre fremtræden. Lokalplanen er foranlediget af ønsket om at opretholde et levende handelsstrøg.

Lokalplan nr. 330 "Reventlowsgade"

Lokalplanområdet fastlægges til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Lokalplanen er foranlediget af en byfornyelsesbeslutning for området.

Lokalplan nr. 382 "Jernbanegade"

Lokalplanområdet fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hotelvirksomhed, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der efter Teknik- og Miljøudvalgets skøn kan indpasses i området. Scalabygningen må kun anvendes til sådanne serviceerhverv, der i særlig grad er rettet mod offentligheden, såsom hotel- og konferencevirksomhed, teater, koncertsal, biograf, restauranter, caféer, butikker o.lign. Lokalplanen er foranlediget af ønsket om at ombygge og udvide Scalabygningen.

Miljøvurdering

Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg er vurderet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Planforslagene vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering, da planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I vurderingen indgår, at udvidelsen og ombygningen af Industriens Hus ikke vil påvirke det omgivende kvarter væsentligt. Bygningen bliver mere synlig fra Tivoli, hvor den i dag næsten er skjult bag træer. Facaden mod Tivoli vil blive bearbejdet i samråd med Tivoli, så der opnås et tilfredsstillende projekt for alle parter. Ombygningen og

udvidelsen får samme anvendelse som nu, og det forventes, at udvidelsen kun i ringe grad vil få indflydelse på trafikken på grund af stationsnærheden.

Udbygningsaftale

Nye regler i 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 og benyttelse af en ejendom.

Kommunen har modtaget en anmodning fra DI om en aftale. Aftalen skal sikre, at det offentlige vejareal langs Industriens Hus omlægges således, at forholdene for fodgængere og cyklister forbedres, og at der sikres en forsvarlig krydsning af cyklister og biler ved tilkørsel til p-anlægget ved H. C. Andersens Boulevard.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunde, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at undgå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- Der må ikke påbegyndes bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer, før der er opnået tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter Center for Miljø's anvisninger og tilladelse. Disse kan rekvireres på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk
- Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i Indre By og på Christianshavn. Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning, men på særlige vilkår, jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sikring af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggelovens § 12. Gældende regler og vejledninger om håndtering af grundvand "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg - regler og retningslinier" kan findes på www.miljoe.kk.dk
- Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af forurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. Af Københavns Kommunes spildevandvandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt

inden for matriklen. Hvis bygherren mener, at dette ikke er muligt, skal der forligge dokumentation herfor. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask m.m.

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

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, evt. 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 bl.a. 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 på 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. Forbudet gælder dog 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 lokalplanforslaget.

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 retningslinier 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 rækkefølgebemmelser.

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. Forbudene 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



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Industriens Hus" med tilhørende kommuneplantillæg.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2009 til den xx. xx 2009.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



Plancher

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2009 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold.

Plancherne er placeret i xxx xxx, xxxxxxxx

xxxxxxx



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om lokalplanforslaget i

xxxxxxx

xxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2009 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside

www.planogarkitektur.kk.dk har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



Adresse

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postbox 447

1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk

tlf: 33 66 12 90

Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2009.



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen