

Forslag til lokalplan "Ragnhildgade Vest" med kommuneplantillæg

Bilag 4



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2007

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxx 2007 vedtaget forslag til lokalplan "Ragnhildgade Vest" med tilhørende kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro og begrænses af Ragnhildgade mod nordøst, Haraldsgade mod sydøst og Rovsingsgade mod nordvest.

| | |
|--|-----------|
| Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget | |
| Formål | 3 |
| Baggrund..... | 3 |
| Planforslagenes intentioner | 4 |
| Planområdet og kvarteret..... | 6 |
| Offentlig service | 7 |
| Kommuneplantillæg | 7 |
| Skyggediagrammer | 8 |
| Byarkitektonisk vurdering | 9 |
| Miljørigtigt byggeri | 9 |
| Trafikstøj..... | 9 |
| Jordforurening | 10 |
| Miljøkontrollens krav og anbefalinger..... | 10 |
| Regler for håndtering af jord og grundvand | 10 |
| Regnvand | 11 |
| Affald | 11 |
| Miljømæssige konsekvenser | 11 |
| Lokalplanen | |
| § 1. Formål | 13 |
| § 2. Området | 13 |
| § 3. Anvendelse | 13 |
| Lokalplantegning | 14 |
| § 4. Vejforhold..... | 15 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering | 15 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden | 18 |
| § 7. Ubebyggede arealer | 20 |
| § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener | 22 |
| § 9. Retsvirkninger | 22 |
| Kommentarer af generel karakter..... | 23 |
| Forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2005..... | 24 |
| Forhold til øvrig planlægning og lovgivning | |
| Kommuneplan 2005 | 26 |
| Forslag til kommuneplantillæg | 26 |
| Lokalplanlægning | 26 |
| Områdefornyelse | 27 |
| Boligpolitik..... | 27 |
| Bydelsatlas | 28 |
| Lov om miljøvurdering af planer | 29 |
| Varmeplanlægning..... | 29 |
| Tilladelse i henhold til anden lovgivning | 29 |
| Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?..... | 30 |
| Mindretalsudtalelser..... | 31 |

Forsidefoto: Indgangspartiet til KTK's område, Ragnhildgade.



Luftfoto af området set fra syd (JW Luftfoto juni 2006).

Formål

Lokalplan "Ragnhildgade Vest" er sammen med et tillæg til Kommueplan 2005 det planmæssige grundlag for at opføre en boligbebyggelse på KTK's håndværksområde ved Ragnhildgade. I tilknytning til boligbebyggelsen muliggør lokalplanen, at der kan indrettes op til 2.000 m² serviceerhverv bl.a. butikker i den del af bebyggelsen, der ligger ved Haraldsgade. Lokalplanen muliggør op til ca. 45.000 m² etageareal, der kan opføres i 3-5½ etager. Lokalplanen fastlægger desuden, at der skal indrettes attraktive opholdsarealer og hensigtsmæssige adgangsforhold.

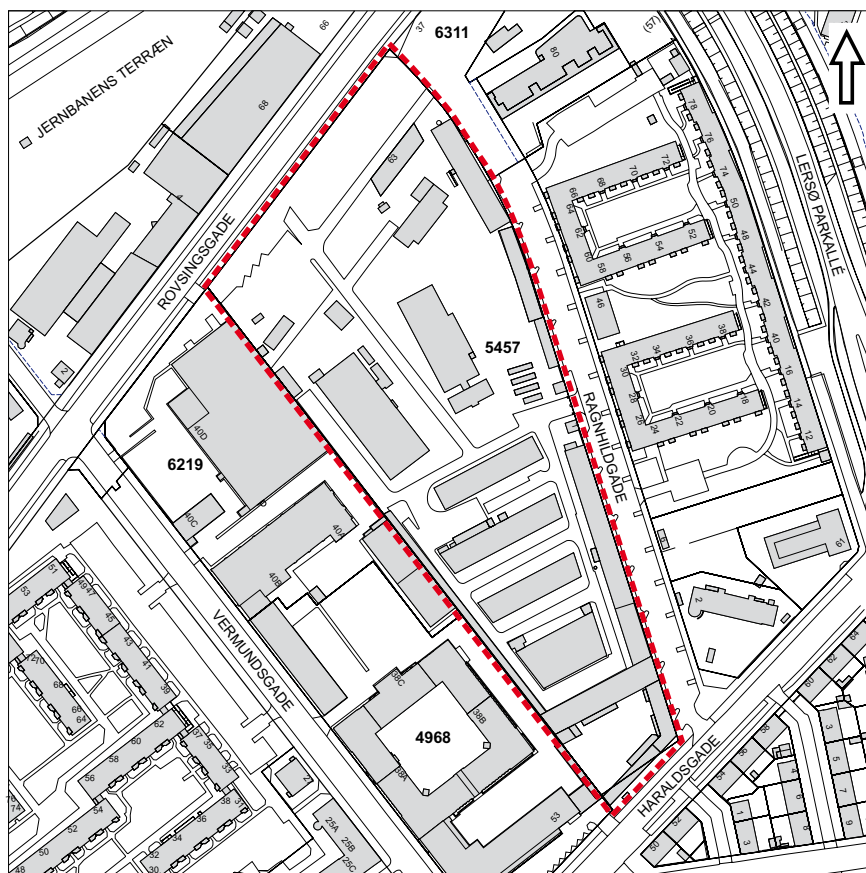
Baggrund

Borgerrepræsentationen vedtog i december 2005 "Boliger for alle – boligplan for Københavns Kommune 2005 – 08". I forlængelse heraf godkendte Borgerrepræsentationen på mødet den 23. marts 2006 indstillingen "Billige Boliger". Et af punkterne heri var, at alle egnede kommunale byggegrunde, indtil forholdene omkring grundene er afklaret, skulle reserveres til etablering af 5x5-boliger. I indstillingen indgik de første 7 kommunale grunde, der alle umiddelbart er vurderet at kunne anvendes for boligbyggeri, herunder "Ragnhildgade Vest".

Lokalplanområdet



Ragnildgade set mod syd med skråparkering, boligbebyggelse og KTK-grundens bygninger.



Med lokalplanen og kommuneplantillægget muliggøres nyt boligbyggeri generelt. Der er ikke inden for planlovens bestemmelser mulighed for at fastlægge økonomiske begrænsninger eller rammer for byggeriet, ligesom der heller ikke er mulighed for at fastlægge ejerforhold.

Planforslagenes intentioner

Planforslagene fastlægger anvendelsen af området til boliger med mulighed for indretning af serviceerhverv, herunder butikker.

I lokalplanforslaget fastlægges byggefelter med begrænsninger af etageantal,



Rækkehusbebyggelsen "Vibekevang" set mod øst fra hjørnet af Vermundsgade og Aldersrogade.



Ragnildgade set fra Haraldsgade med KTK-grundens bygninger, institutionen på hjørnet og boligbebyggelse i baggrunden.

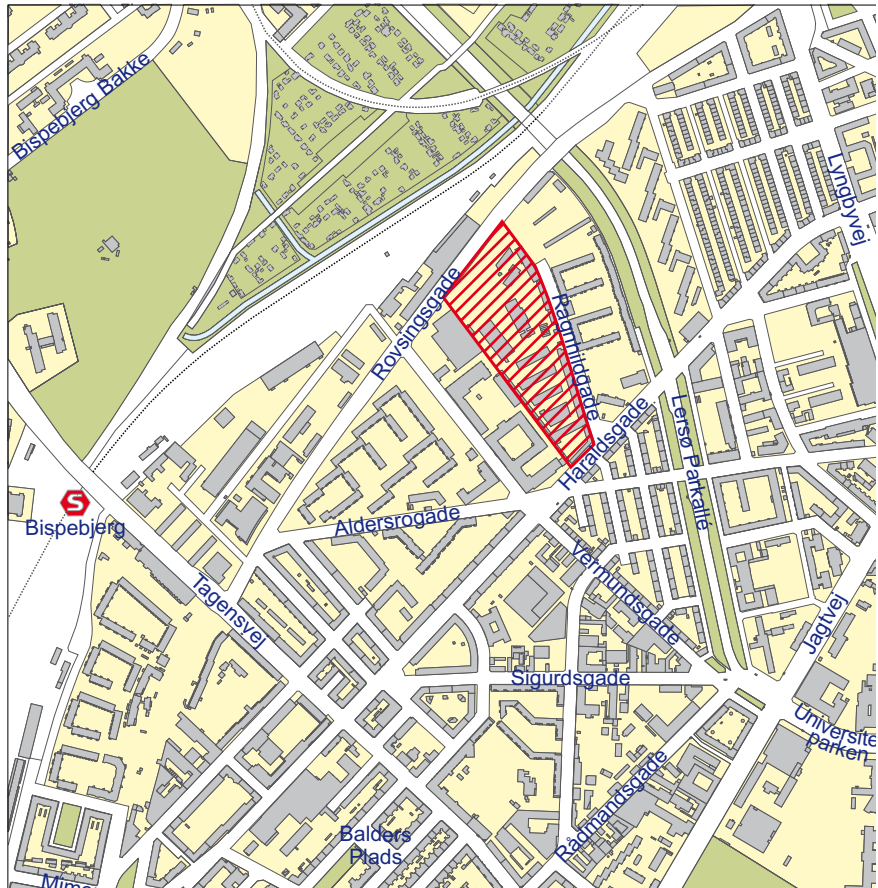
Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro og begrænses af Ragnhildgade mod nordøst, Haraldsgade mod sydøst og Rovsingsgade mod nordvest.



Lokalplanområdet set mod syd primært med muret bebyggelse opført i 1-2 etager. Til venstre i billedet ses forhuset langs Ragnhildgade og i øvrigt de solitære bygninger på det centrale område.



KTK-grunden set på tværs mod vest fra Ragnhildgade med de mindre portbygninger i forgrunden og i baggrunden én af de markante bygninger umiddelbart vest for lokalplanområdet.



husdybde og bygningshøjde. Inden for disse rammer er der mulighed for at udarbejde en egentlig bebyggelsesplan, som skal fremstå med en overordnet arkitektonisk idé og en selvstændig identitet som for eksempel ses ved nabobebyggelse "Vibekevang".

Bebyggelsen skal opføres i et nutidigt formsprog med en høj arkitektonisk kvalitet, der sammen med den overordnede disponering af området viser en overbevisende hovedidé og en god proportionering. Materialer til bebyggelsens facader skal være gedigne, og der skal lægges vægt på en tilfredsstillende patineringssevne.

Lokalplanen fastlægger, at der skal opføres randbebyggelse langs Røvsingsgade og Haraldsgade i op til 5½ etager, og derved definerer området præcist. Langs Ragnhildgade er der mulighed for at opføre randbebyggelse med åbninger i maksimalt 4½-5½ etager. For at skabe mulighed for at underdele det relativt store område, er der også mulighed for bebyggelse i op til 4½ etager i midten ind på området. Derved kan planlægges f.eks. to store karréstrukturer. Bag randbebyggelsen i øvrigt er der mulighed for at opføre rækkehusbebyggelse i op til 3 etager.

I lokalplanforslaget fastsættes desuden bestemmelser om indretning af de ubebyggede arealer og adgangsforhold. Det er hensigten, at trafikadgangen hovedsageligt skal ske fra Røvsingsgade langs grundens vestskel, hvor også hovedparten af terrænparkeringen vil kunne indrettes.

Ragnildgade set mod nord med KTK-grundens bygninger og boligbebyggelse i 3½ etager øst for lokalplanområdet.



Planområdet og kvarteret

Planområdet ligger i bydelen Nørrebro og begrænses af Ragnildgade mod nordøst, Haraldsgade mod sydøst og Rovsingsgade mod nordvest. Mod vest begrænses lokalplanområdet af et område med blandede erhverv.

Lokalplanområdet rummer i dag KTKs værkstedsfaciliteter, oplagsplads, administration samt parkering og udgør et areal på ca. 35.500 m². Den nordlige del er hovedsageligt bebygget med lette bygninger, mens den sydlige del primært er bebygget med muret bebyggelse i 1 og 2 etager. Der er ikke i lokalplanforslaget forudsat bevaret noget af den eksisterende bebyggelse.

Området er præget af et fald i terrænet fra Haraldsgade mod Rovsingsgade med en forskel på ca. 7 m. Heraf er der et markant fald nærmest Rovsingsgade på 3-4 m.

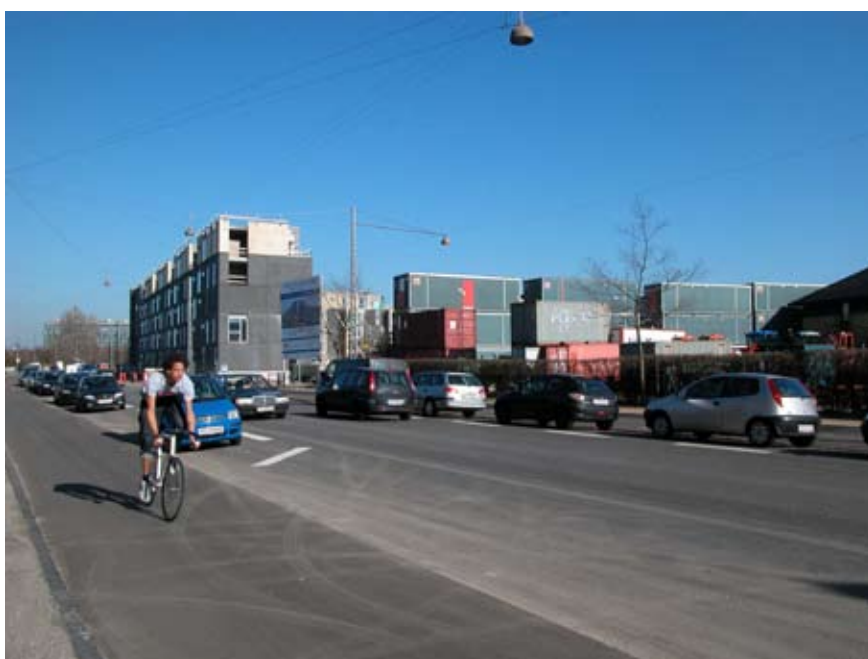
Vest for lokalplanområdet ligger en tidligere industribebyggelse, der nu er indrettet med blandede erhverv og offentlig administration i de store, markante 4 – 5 etages bygninger samt enkelte lavere længebygninger.



KTK-grunden set fra Haraldsgade med den markante tidligere industribebyggelse i baggrunden.

Mod nordvest er en ny boligbebyggelse i 4 etager med udnyttet tagetage under opførelse. En ny børneinstitution i 1 etage er opført i sammenhæng hermed. Nord for Rovsingsgade ligger et endnu ikke fuldt udbygget industri- og bane-areal. Hen over området er der udsigt ud over de grønne arealer med bl.a. kolonihaver op mod Bispebjerg Bakke og Grundtvigskirken. Øst for lokalplanområdet ligger en boligbebyggelse i 3 ½ etager fra 1987. Den er mod Ragnhildgade opført som 2 U-formede karréer. På hjørnet af Ragnhildgade og Haraldsgade ligger en institutionsbygning i 3 ½ etager. Syd for Haraldsgade ligger den bevaringsværdige rækkehusbebyggelse "Vibekevang" i 2 ½ etager, som udgør en markant og fin helhed.

Rovsingsgade set mod nordøst med den nye boligbebyggelse der er under opførelse nordøst for lokalplanområdet.



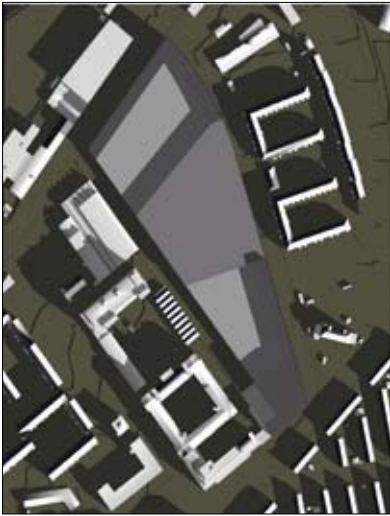
Offentlig service

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder. Rovsingsgade og Haraldsgade er bydelsgader, mens Ragnhildgade er lokalgade. Området ligger ca. 900 m fra Bispebjerg station og ca. 900 - 1200 m fra Ryparken Station. Der er busforbindelser via henholdsvis Lersø Parkallé og Haraldsgade. I øvrigt ligger området ca. 600 m fra en planlagt station på metroens 4. etape (Cityringen) ved krydset mellem Haraldsgade og Tagensvej.

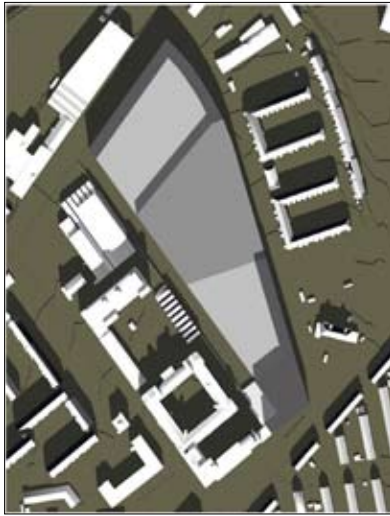
Kommuneplantillæg

I kommuneplan 2005 er den aktuelle ejendom fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Boligbebyggelsen i området forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2005. I et forslag hertil fastlægges området til boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 130. Herudover fastlægger kommuneplantillægget et lokalcenter ved Haraldsgade.

Skyggediagrammer



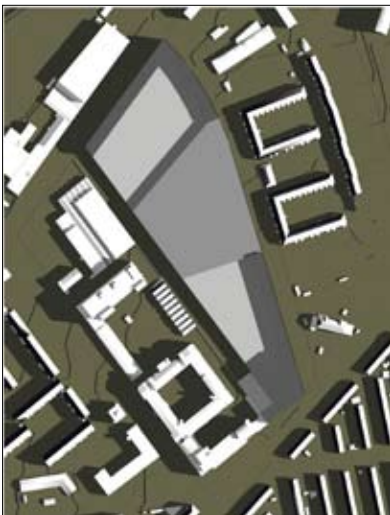
21. marts kl. 9.00



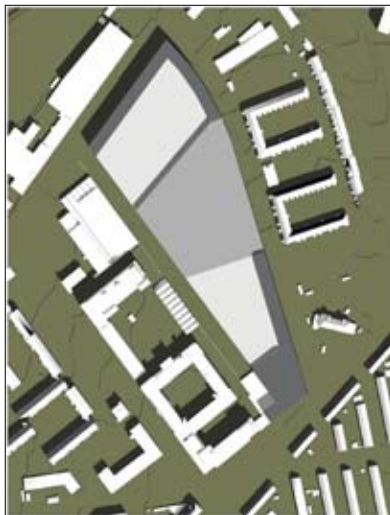
21. marts kl. 12.00



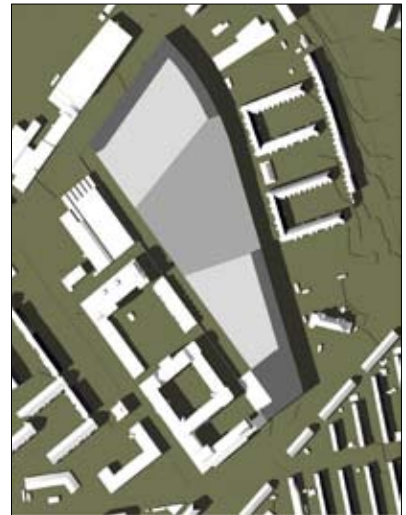
21. marts kl. 16.00



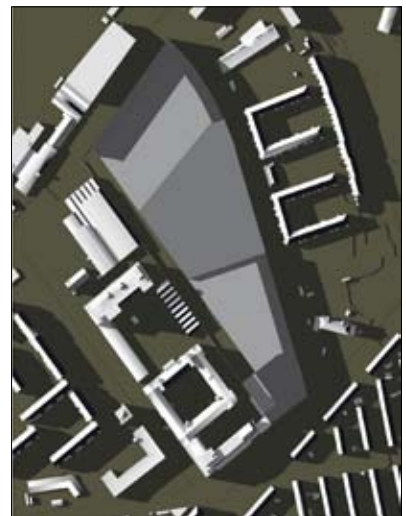
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Byarkitektonisk vurdering

En ny boligbebyggelse på området vurderes at kunne udformes og disponeres som en mere integreret del af kvarteret end den nuværende anvendelse til KTK's håndværksområde.

Der foreligger endnu ikke et projektforslag til udformning af bebyggelse på området. For at opnå kvaliteter i bebyggelsen er det derfor væsentligt at stille krav til byarkitektoniske aspekter i forbindelse med bearbejdningen af et projektforslag. Dette gælder både krav til bebyggelsens udformning, til udformning af de ubebyggede arealer og samspil med de omgivende bebyggelser.

Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. 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 retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" 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" kan hentes på www.tmf.dk eller fås ved henvendelse til Miljøkontrollen og Center for Bydesign.

Trafikstøj

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder.

Af disse retningslinier fremgår det, at nye boliger skal have mindst én facade samt primære udendørs opholdsarealer (haver, legearealer, grillplads m.m.), hvor det døgnækvivalente trafikstøjniveau ikke overstiger 55 dB(A).

Det præciseres, at det er en facade til boligens opholds-/ soverum. Der kan i den forbindelse peges på fordelene ved lejligheder med gennemgående rum, og at hjørnelejligheder ofte vil have problemer med et få en "stille" facade.

Der bør derfor ofres særlig opmærksomhed på også at sikre hjørnelejligheder mindst én stille facade.

I retningslinierne stilles der ligeledes krav om, at støjniveauet ved boligens facade som hovedregel ikke må overstige 65 dB(A).

Jordforurening

Området er kortlagt på vidensniveau 2. Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tungmetaller, tjærestoffer (PAH-forbindelser) og tung olie i fyldlaget. Forureningen har karakter af en diffus forurening relateret til fyldjorden kombineret med nogle mindre punktkilder på grund af spild.

Der er visse steder fundet og afgrænset kraftig forurening med olie i fyldlaget, som kan medføre inddampning af forurening til boliger placeret over forureningerne.

Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terræn udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer. Ved boligbyggeri over de afgrænsede olieforureninger skal disse fjernes for at undgå inddampning af forurening til boliger. Desuden er der fundet to områder med kraftig dybereliggende olieforureninger. Jordforureningen på disse områder vurderes at medføre et sundhedsmæssigt problem ved dannelse af forurening på luftform over jordoverfladen. Denne risiko kan imødegås ved bortgravning af forurenede jord og udskiftning med uforurenede jord.

Miljøkontrollens krav og anbefalinger

Miljøkontrollen stiller krav om, at den øverste ½ meter på fremtidige ubefæstede arealer ved følsom arealanvendelse (boliger, institutioner mm.) skal bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.).

Denne øverste ½ meter skal adskilles fra forurenede jord med signalnet. Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

Hvis der på kortlagte arealer skal etableres daginstitution eller boliger (følsom arealanvendelse) kræver Miljøkontrollen, at et konsulentfirma undersøger jorden for indhold af miljøfremmede stoffer, inden der etableres daginstitution eller boliger.

Ændring af arealanvendelsen på kortlagte arealer kræver tilladelse hos Miljøkontrollen efter jordforureningslovens § 8. Hvis der på de øvrige arealer skal foretages ændringer af arealendelsen anbefaler Miljøkontrollen, at jorden undersøges for miljøfremmede stoffer. Såfremt det besluttes at foretage en forureningsundersøgelse, vil Miljøkontrollen gerne kommentere et oplæg, før undersøgelsen udføres.

Regler for håndtering af jord og grundvand

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Miljøkontrollen.

Miljøkontrollen har udgivet vejledningen "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006", der omhandler håndtering, genanvendelse og bortskaffelse af forurenede jord. Regler og vejledning for håndtering af vand findes i "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier, 2004".

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end to år, skal Miljøkontrollen ansøges om bortledningstilladelse. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak eller recipient, skal Miljøkontrollen tillige søges om udledningstilladelse. Der skal endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skemaer og vejledninger kan rekvireres hos Miljøkontrollen eller hentes på www.miljoe.kk.dk.

Regnvand

Det er Københavns Kommunes mål at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og til søer og vandløb (jf. København Kommunes Grundvandsplan 2005). Derfor anbefaler Miljøkontrollen generelt, at denne ressource udnyttes. For eksempel til udløb til vandløb, nedsivning, til vaskeri, toiletskyl eller rekreative formål.

Miljøkontrollen kan efter vurdering af et konkret projekt give en tilladelse til nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund (jf. Spildevandsplan 2004).

Affald

Det anbefales, at placering og udformning af anlæg til opsamling af affald indgår i forbindelse med bebyggelsesplanen for grunden, så det sikres, at der afsættes tilstrækkeligt plads og acceptable adgangsforhold til disse anlæg.

På grunden skal der være plads til husstands-nær opsamling af dagrenovation, papir og pap, jfr. "Regulativ for husholdningsaffald i Københavns Kommune" med særlige bestemmelser. Det vurderes, at der derudover vil være behov for en eller flere gårdmiljøstationer, hvor bebyggelsens beboere kan aflevere blandet storskrald, elektronik, kølemøbler, PVC, imprægneret træ og farligt affald. Gårdmiljøstationerne bør være indrettet således, at de kan være fleksible i forhold til, hvor mange fraktioner beboerne i øvrigt ønsker at kunne opsamle og sortere.

I betragtning af områdets størrelse bør der afsættes plads til offentlige flaskekuber.

Miljømæssige konsekvenser

Udnyttelse af lokalplanområdet til beboelse og eventuelt i et vist omfang til butik/erhverv vurderes ikke at være en væsentlig ændring i forhold til den eksisterende trafikmængde i området. Det er i den forbindelse vurderet som positivt, at den nuværende tunge trafik forsvinder fra Ragnildgade.

Vejadgang til lokalplanområdet kan være fra såvel Ragnildgade som Rovsingsgade. Adgang fra sidstnævnte placeres i givet fald, så den ikke generer trafikafviklingen eller -sikkerheden.



KTK-grunden med et terrænfald på 3 - 4 m mod Rovsingsgade.



I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for området begrænset af Rovsingsgade, Ragnildgade, Haraldsgade samt skellet til ejendommene matr. nr. 4968 og 6219 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er at udvikle området ved Ragnildgade fra et område med tekniske anlæg af offentlig/almen karakter til et område med boliger samt skabe mulighed for etablering af serviceerhverv herunder lokalcenter ved Haraldsgade og den sydlige del af Ragnildgade

at udvikle området med en bebyggelse, der arkitektonisk og bebyggelsesmæssigt indgår som et kvalitativt tilskud af høj kvalitet til og i en sammenhæng med de omgivende bolig- og erhvervsbebyggelser

at videreføre en markant bygningsfront i forlængelse af den eksisterende bebyggelse langs Haraldsgade og Rovsingsgade, der samtidig skærmer områdets indre i forhold til trafikstøj

at tilstræbe, at området udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendommen matr.nr. 5457 Udenbys Klædebo Kvarter, København, del af umatrikuleret offentligt vejareal samt alle parceller, der efter den 1. marts 2007 udstykkes i området.

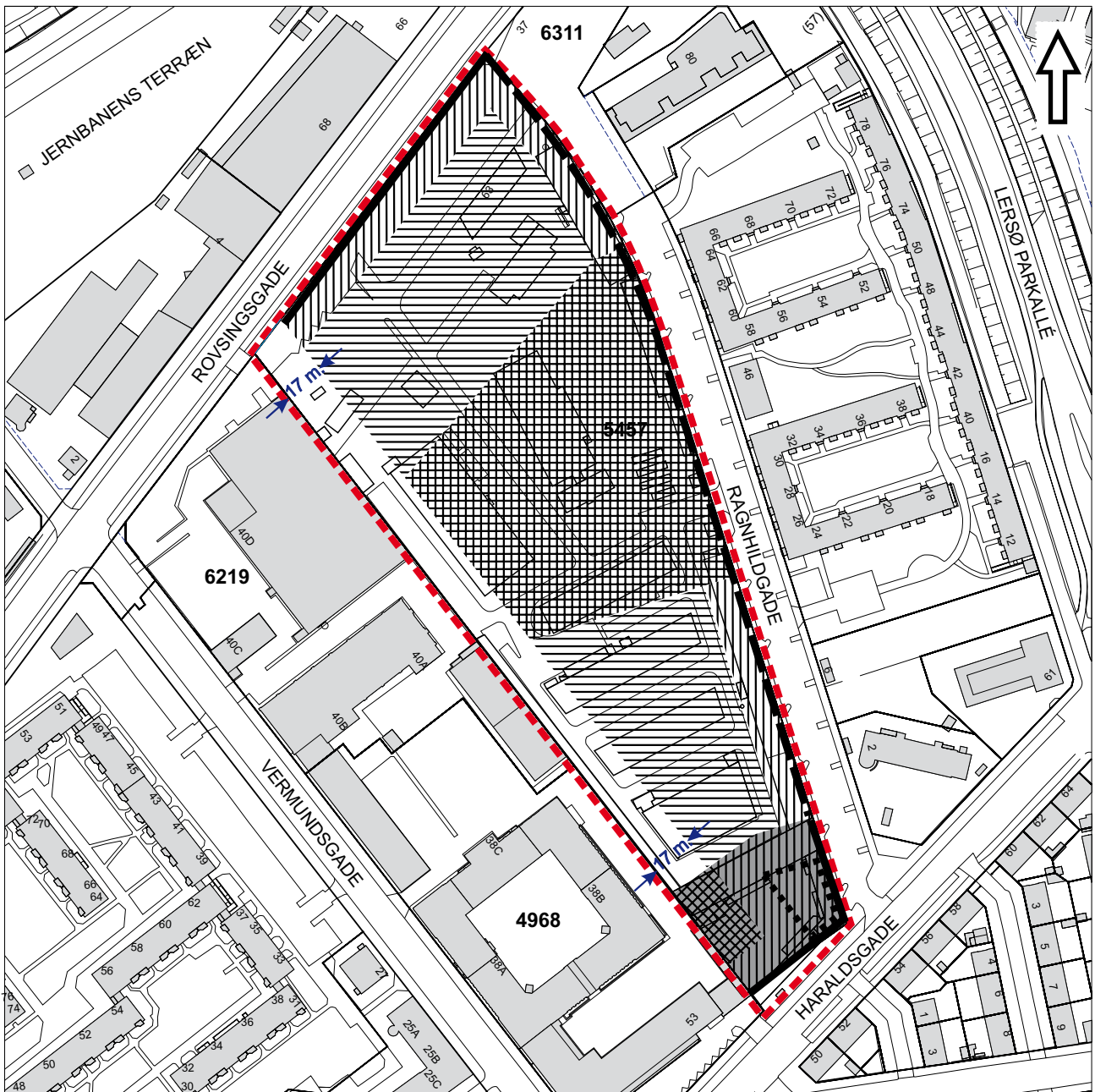
§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Området fastlægges til boliger og inden for et område vist med grå raste på lokalplantegningen tillige til serviceerhverv, såsom butikker, liberale erhverv og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.





Stk. 2. Boliger skal være helårsboliger. Den gennemsnitlige boligstørrelse skal være mindst 95 m² bruttoetageareal, og ingen boliger må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelserne om boligstørrelser.

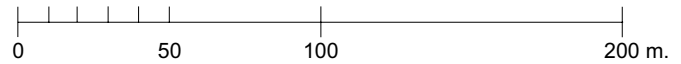
Kommentar





Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbolig.



--- Lokalplanområdet

-  Maks. 5 etager med udnyttet tagetage
-  Maks. 4 etager med udnyttet tagetage
-  Maks. 3 etager
-  Maks. 1 etage



-  Mulighed for indretning af serviceerhverv, herunder butikker
-  Mulighed for pladsdannelse
-  Sluttet randbebyggelse
-  Randbebyggelse med mulighed for åbninger

§ 3. Anvendelse

- Stk. 3.** For det på lokalplantegningen med grå raste viste område gælder:
- a) Der kan indrettes serviceerhverv, herunder butikker, i stueetagen og på 1. sal.
 - b) Butiksarealet (bruttoarealet) i de enkelte dagligvare - og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m². Det samlede bruttoetageareal til serviceerhverv, herunder butiksformål, må ikke overstige 2.000 m².

Kommentar Planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoetagearealet til butikker.

- Stk. 4.** Der kan i hele lokalplanområdet indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger.

- Stk. 5.** Institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

- Stk. 6.** Der må kun udøves virksomhed, der ikke medfører forurening (forureningsklasse 1) og som skønnes forenelige med boliganvendelsen.

- Stk. 7.** I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering, herunder storskrald (miljøstationer).

Kommentar Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at der i forbindelse med nyt boligbyggeri etableres etagearealer af en passende størrelse, der bl.a. muliggør beboernes aktiviteter af kulturel, fritidspræget og selskabelig art, fællesvaskeri m.v.

§ 4. Vejforhold

- Stk. 1.** Mod Rovsingsgade, Ragnhildgade og Haraldsgade opretholdes de eksisterende vejlinier.

- Stk. 2.** Vejadgang til området må kun ske fra Rovsingsgade og Ragnhildgade, med primær vejadgang fra Rovsingsgade. Indkørslen fra Ragnhildgade skal ligge mindst 50 m fra krydset Haraldsgade/Ragnhildgade. Der må ikke være mulighed for gennemkørsel i bebyggelsen mellem de to tilkørsler.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

- Stk. 1.** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.

- Stk. 2.**
- a) Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på lokalplantegningen viste principielle byggefeltter.
 - b) For bebyggelsen i de markerede randzoner, gælder, at den skal opføres i overens-

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

stemmelse med de på lokalplantegningen angivne principper som henholdsvis sluttet randbebyggelse og randbebyggelse, der kan udføres med åbninger.

c) Uanset bestemmelsen i stk. 2 b kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at randbebyggelse opføres langs nordvest- og sydvestsiden af den i § 7, stk. 7, muliggjorte pladsdannelse.

Kommentar

Illustrationerne A og B viser eksempler på bebyggelse i overensstemmelse med ovennævnte principper.

Illustration A



Illustration B



§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

d) Husdybden må ikke overstige 12 m for boligbebyggelse og ikke 14 m for erhvervsbebyggelse.

e) Såfremt der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tages hensyn til indbliksgener og opnås tilfredsstillende lysforhold, kan husdybden udvides med faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner og lignende.

f) Faste bygningsdele, såsom karnapper, altaner og lignende, må maksimalt række 1,2 m ud over de fastlagte byggefelt. Mod vejareal skal underkant på disse bygningsdele være hævet mindst 2,8 m over fortov, og de skal holdes mindst 1 m fra kørebane kant. Vinduer og døre i stueetage skal være indadgående.

Stk. 3.

Bebyggelse skal opføres indenfor mindst 3 etager og højst 5 etager samt med udnyttet tagetage, som vist på lokalplantegningen. For bebyggelse i maksimalt 3 etager må bygningshøjden ikke overstige 11 m, for bebyggelse i maksimalt 4 etager og udnyttet tagetage må gesimshøjden ikke overstige 15 m og bygningshøjden ikke 18 m og for bebyggelse i maksimalt 5 etager og udnyttet tagetage må gesimshøjden ikke overstige 18 m og bygningshøjden ikke 21 m.

Kommentar

De angivne maksimale højder giver mulighed for at hæve boligbebyggelsens stueetage over terrænniveau eller at øge etagehøjden i stueetagen i forbindelse med indretning af serviceerhverv.

Stk. 4.

Randbebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis 1,4 x afstanden til anden boligbebyggelse inden for området. Højden på bygninger på de indre arealer må ikke overstige 0,9 x afstanden til anden boligbebyggelse indenfor området.

Stk. 5.

Uanset stk. 2 d og 3, kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der i gårdrummet til etagebebyggelsen indenfor det på lokalplantegningen med grå raste viste areal, jf. § 3, stk. 2 opføres butiksbøgeri i 1 etage. En sådan bebyggelse skal opføres i direkte tilknytning til randbebyggelsens bagside mod henholdsvis Haraldsgade og Ragnhildgade eller bagsiden af randbebyggelse mod en eventuel pladسدannelse på hjørnet af Haraldsgade og Ragnhildgade.

Stk. 6.

Der kan indrettes parkering i stueetagen mod Rovsingsgade.

Kommentar

Terrænfaldet på grunden på 3-4 m ned mod Rovsingsgade muliggør indretning af parkering i stueetage mod Rovsingsgade.

Stk. 7.

Ud over de i stk. 2-5 nævnte byggemuligheder kan der opføres enkelte mindre

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

bygninger i én etage til fællesanlæg og lignende, såsom udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg. Placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 8.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser fra de stk. 2 fastlagte principielle byggefelter, husdybder og højder, når den struktur og karakter af området, som lokalplanen søger at skabe, ikke derved tilsidesættes.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

a) Ny bebyggelse skal fremstå med et enkelt og nutidigt arkitektonisk udtryk, der indgår i en arkitektonisk acceptabel helhed med omgivelserne, og bebyggelse skal med hensyn til materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse må i nævnte henseende ikke ændres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

b) Den endelige udformning af bebyggelsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 2.

Tage skal udformes flade eller med taghældning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Penthouseetager udformes med en tilbagerykning på ikke under 1 m. Tage må ikke udføres med trempel. Tagudformningen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Tagbeklædningen skal være tegl, skifer, zink eller tagpap.

Stk. 3.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller pudset overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Til blank murflade skal anvendes teglsten med høj grad af stoflighed og karakter. Pudsede overflader skal fremtræde i farver inden for gråtoneskalaen. Lette facadepartier kan udføres i træ, metal, glas eller med skærmtegl. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse, skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Metal og glas som facadebeklædning skal være uden spejlende virkning.

Stk. 4.

a) Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering i ædeltræ, malet træ eller metal med malerbehandlet overflade, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.

b) Altaner, altanværn, rækværk m.v. skal indgå som en integreret del af facadens udtryk, og skal udføres med en spinkel detaljering. Værn og rækværk skal udføres i metal med malerbehandlet overflade, glas eller lignende, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.

c) Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningsvolumen. Tekniske anlæg og installationer på tag skal udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremtræder tilpasset tagudformningen i øvrigt og som integrerede dele af bygningens arkitektur.

d) Tagrender/nedløb og inddækninger skal udføres i metal.

e) Glaspartier skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning eller spejlvirkning.

f) Permanent fritstående gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer, altaner, karnapper, franske altaner eller lignende efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

g) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner eller terrasser.

h) Opgange i boligbebyggelse langs veje skal forsynes med adgang til begge facader.

Stk. 5. Facadeændringer skal udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældendes facades arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til karakteristiske lodrette og vandrette inddelinger i facaden. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes under hensyntagen til facadens udtryk.

Stk. 6. Butiksfacader skal fremstå med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke tilmures eller blændes ved tilklæbning og lignende, således de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 7. Skilte, reklamer og lysinstallationer, markiser, udhængsskabe og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende.
Facade- og reklamebelysning samt lysskilte, herunder blinkende reklameskilte, lysaviser, signbords og lignende, må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til områdets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

Stk. 8. Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen - eller tilslutning til

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Stk. 9. De i § 5, stk. 7, muliggjorte udhuse, cykelskure, legehuse og lignende samt byøkologiske anlæg skal med hensyn til materialer, farve, udformning og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med den omgivende bebyggelse efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 10. Eventuel parkering i stueetagen mod Rovsingsgade skal udformes som en integreret del af bygningens arkitektur efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 50 pct. af boligetagearealet samt af etagearealet til ungdoms- og kollegieboliger, 10 pct. af erhvervsetagearealet og 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge, 35 pct. af etagearealet til ældreboliger og 20 pct. af etagearealet til øvrige formål.

Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Stk. 2. Parkering skal ske på egen grund.
Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. For børneinstitutioner gælder dog, at parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 200 m² etageareal. Højest 50 % af parkeringsdækningen må indrettes på terræn.
Parkeringsarealer på terræn skal primært placeres langs vestskel mod matr. nr. 4968 og 6219 ibid. Parkeringsarealer på terræn skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse indrettes med træbeplantning og i øvrigt således, at der opnås bedst muligt samspil med tilgrænsende friarealer og bebyggelse.
Rampe og tilkørsel til parkeringspladser i kælder/konstruktion skal etableres inden for grundarealet. Tilkørselsforhold skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 3. En eventuelt ikke bebygget del af dæk over eventuel parkering mod Rovsingsgade, jf. § 5, stk. 6, skal dækkes af minimum 1 m jord og skal anlægges som opholdsareal for områdets beboere og brugere.
Den ikke bebyggede del af dækket medregnes som en del af grundens friarealer.

Kommentar

Den begrænsede andel af parkering, der kan ske på terræn, skal sikre, at de ubebyggede arealer fremstår med en grøn karakter. Ved en fuld udnyttelse af byggemulighederne er det i øvrigt begrænset, hvor meget parkering der kan indrettes på terræn under hensyn til bestemmelserne om friarealer.

- Stk. 4.** Friarealer skal indrettes således, at der tilføres landskabsarkitektoniske kvaliteter, og således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn kan rumme varierende funktioner, der kan tilfredsstille beboernes forskelligartede behov, herunder anvendelige fælles haverum, private haver, legepladser, boldbaner og lignende. Arealerne skal desuden indrettes således, at der skabes visuelle og fysiske sammenhænge indenfor området og enkelte overgange til de omgivende bebyggelser, bl.a. ved etablering af et net af tvær- og langsgående interne stiforbindelser i bebyggelsen.
- Stk. 5.** Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede. Dog må eventuelle private haver til stuelejligheder, arealer ud mod Ragnhildgade samt friarealer til daginstitutioner hegnes. Eventuel hegning herudover må kun finde sted med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Hegn ved private haver skal være levende hegn og højden må ikke overstige 1 m. Hegning af arealer ud mod Ragnhildgade kan ske med hækbeplantning eller begrønnede hegn i op til 1 m højde.
- Stk. 6.** Friarealer til daginstitutioner skal kunne anvendes af beboerne udenfor institutionernes åbningstid.
- Stk. 7.** Såfremt bebyggelse opføres i henhold til med § 5, stk. 2 c, skal der anlægges en offentlig tilgængelig plads i princippet indenfor det på lokalplantegning nr. 1 med stiplede linie markerede område på hjørnet af Ragnhildgade og Haraldsgade. Uanset bestemmelsen i stk. 5, skal pladsen henligge uindhegnet.
- Stk. 8.** For træer i åbne, eventuelt græsbevoksede muldbede er minimums-kravet til bedets størrelse 10 m², herunder 2,5 m² åbent muld- eller grusbed omkring stammen. For træer i lukkede befæstelser, herunder parkerings- og fodgængerarealer samt cykelstier, skal der som minimum være 15 m² rodvenlig bærelag pr. træ, herunder 2,5 m² muld- eller grusbed omkring stammen. For samtlige træer gælder, at jorden i bedet bør være løsnet i minimum 1,5 meters dybde. Ved plantning af træer ovenpå underjordiske parkeringsanlæg (eller på dæk) skal der etableres et plantehul med minimum 15 m³ vækstzone i mindst 1 og maksimalt 1,5 meters dybde, opbygget med 0,6 meter muldlag og 0,4 - 0,9 meter råjord. Øvrig beplantning på dæk kræver 0,5 meter muldlag.
- Stk. 9.** Der skal etableres mindst 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal. Placering, omfang og udformning af cykelstativer/cykelparkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- Stk. 10.** Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.
- Stk. 11.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 12. Der skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse anlægges et stisystem med interne stier. Fælles gang- og cykelstier skal som minimum have en bredde på 3 m.

Kommentar Et stiforløb med interne stier skal forbinde områdets friarealer.

Stk. 13. Belægnings, belysning, beplantning og inventar i øvrigt på vej- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse medvirker til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Vej- og stiarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Stk. 1. Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. For forureningsfølsom anvendelse så som boliger, daginstitutioner, skoler og lignende gælder, at trafikstøjbelastningen på facaderne ikke må overstige 65 dB(A), og at én facade ikke belastes med mere end 55 dB(A). Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A). For erhverv gælder det, at det indendørs trafikstøjniveau ikke må overstige 35 dB(A).

Kommentar Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

Stk. 2. Håndtering af forurenede jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Miljøkontrollens anvisninger og tilladelser.

Kommentar Miljøkontrollen har udgivet vejledningerne "Arbejder du med jord fra Københavns Kommune, 2006" og "Håndtering af vand ved byggeri og anlæg – regler og retningslinier, 2004. Regler og retningslinier kan findes på www.miljoe.kk.dk.

Stk. 3. Når der opføres nye boliger, institutioner, gårdanlæg, legeplads og lignende, der betegnes som følsom arealanvendelse, skal den øverste ½ meter på de ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus el. lign.). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde med stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

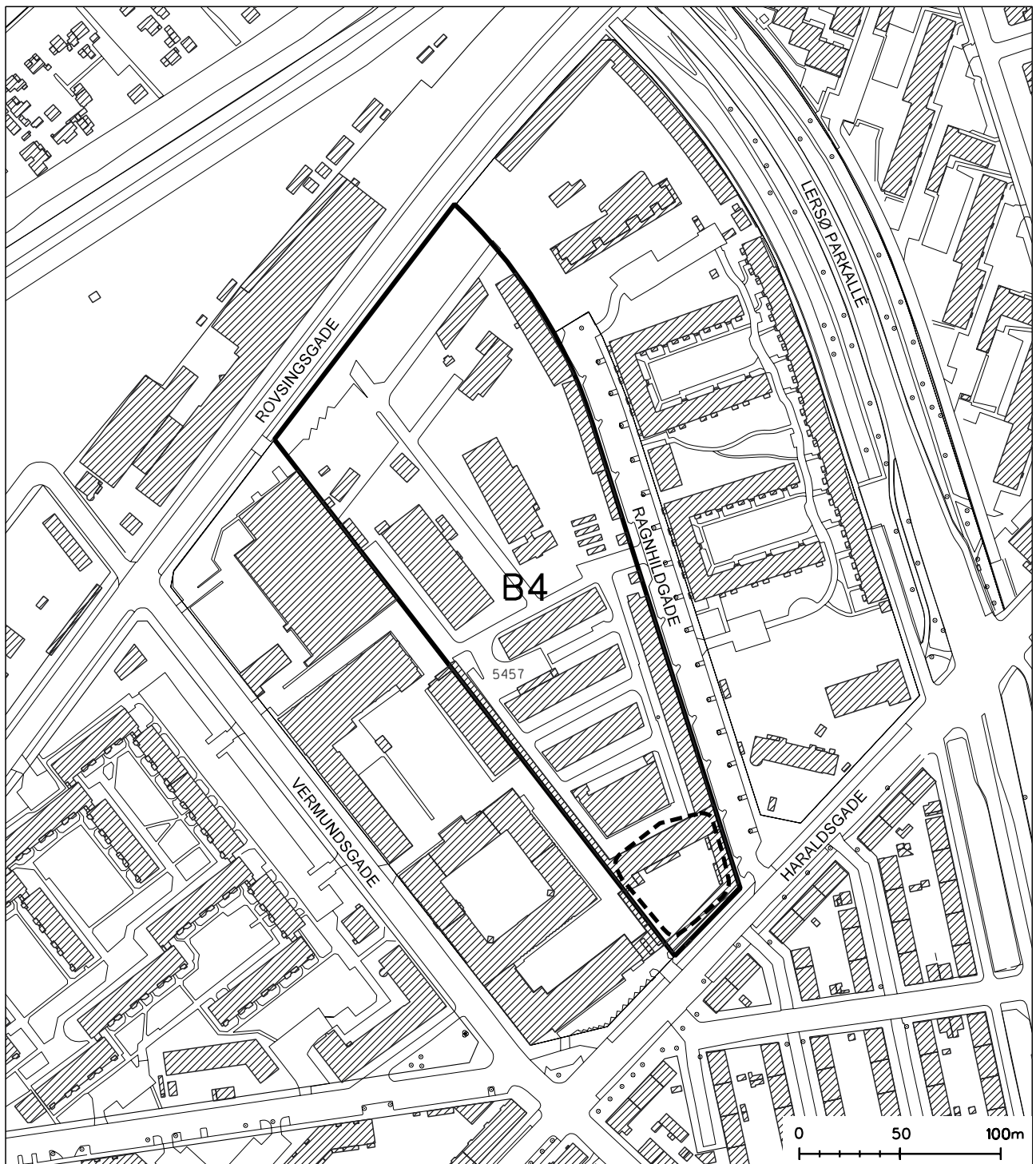
§ 9. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksiste-

rende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forhold og i øvrigt er lovlig.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004.
- 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. Dispensationer 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 museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.
- f) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune".
- g) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- h) Det bør tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper, jf. Københavns Kommunes retningslinier for miljø i byggeri og anlæg.



Tillæg nr. xx til Københavns Kommuneplan 2005

I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) ændres hermed rammebestemmelserne for det på tegningen viste område i bydelen Ydre Nørrebro. Området ligger på vestsiden af Ragnhildgade mellem Røvsingsgade og Haraldsgade.

Rammeændring

Rammebestemmelserne ændres fra T2 (område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter med en maksimal bebyggelsesprocent på 60) til B4-område (boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 130).

Ændring af detailhandelsbestemmelserne

Der udpeges et nyt lokalcenter ved Haraldsgade med følgende bestemmelse:

Haraldsgade: Bruttoetagearealet til butikformål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m². I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling

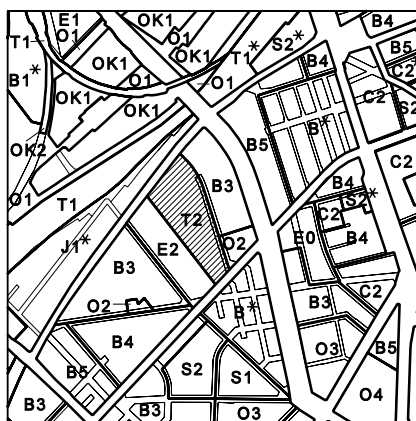
Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er området fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

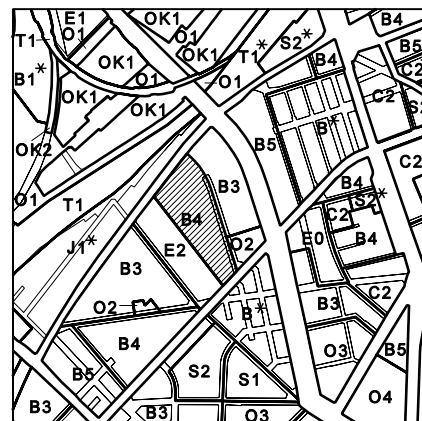
Forslag til kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005. Heri foreslås rammerne for lokalplanlægning ændret til et område med en maksimal bebyggelsesprocent på 130 (B4-område). Endvidere foreslås detailhandelsbestemmelserne ændret, idet der udpeges et nyt lokalcenter ved Haraldsgade. Bruttoetagearealet til butiksmål i centerområdet må ikke overstige 2.000 m². I de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Det er vurderet, at ændringerne har en sådan karakter, at planlægningen skulle indledes med forudgående høring. De modtagne henvendelser har ikke givet anledning til ændring i det planlagte kommuneplantillæg.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2001.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

Rammer for lokalplanlægningen:

B-områder til boliger.

C-områder til blandet bolig og erhverv.

E-områder til blandet erhverv.

J-områder til industri.

S-områder til serviceerhverv.

T-områder til tekniske anlæg.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

OK-kolonihaver med overnatning.

*- områder med særlige bestemmelser.

Lokalplanlægning

Umiddelbart op til lokalplanområdet grænser følgende lokalplaner:

Lokalplan nr. 292 "Vibekevang" fastlægger området til boligformål.

Lokalplan nr. 75 "Ragnildgade" fastlægger området til offentlige formål (institutioner for børn og unge, grønt område m.v. samt transformerstation) og til boligformål.

Lokalplan nr. 357 "Ragnildgade Nord" fastlægger området til boligformål og til daginstitutionsbebyggelse for børn og unge.

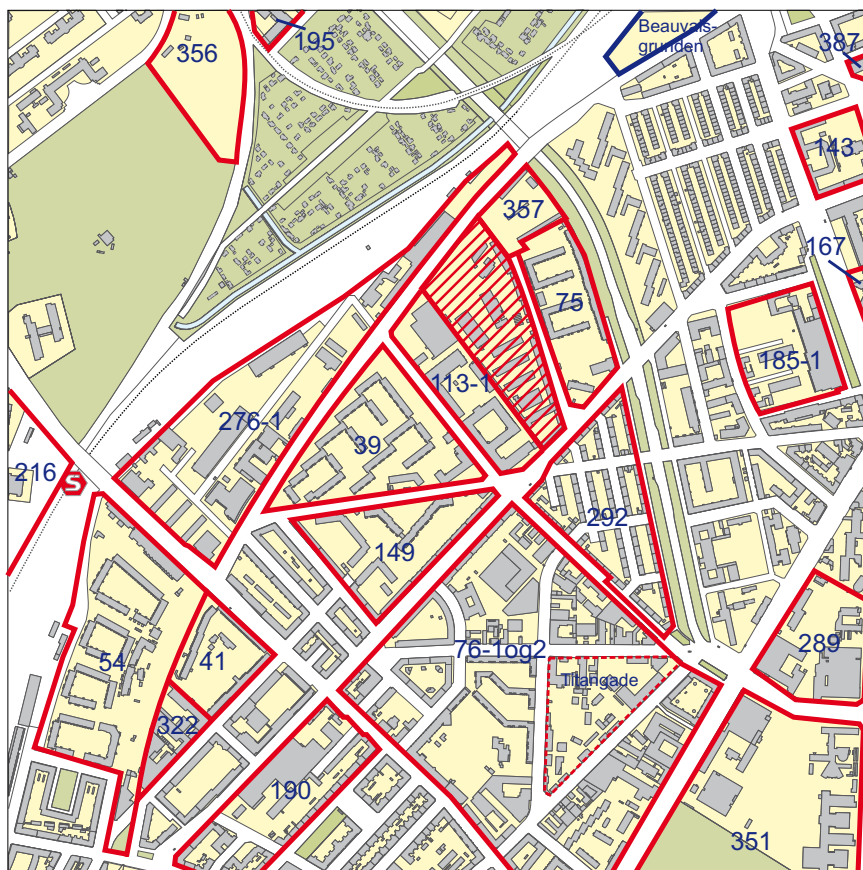
Lokalplan nr. 276-1 "Rovsingsgade" med tillæg fastlægger området til erhvervsformål, herunder butikker for særligt pladskrævende varegrupper, og til boligformål.

Lokalplan nr. 113-1 "LK-NES" med tillæg fastlægger området til erhvervsformål.

-  Aktuelt lokalplanområde
-  LP-redegørelse
-  LP-forslag
-  Lokalplaner



Områdefornyelse - Haraldsgadekvarteret Nord og Syd.



Gældende planer i området.

Områdefornyelse

Borgerrepræsentationen har den 1. december 2005 besluttet områdefornyelse i Haraldsgadekvarteret Nord og Syd i henhold til lov om byfornyelse og byudvikling. Målet for områdefornyelsen er for kvarteret som helhed bred forbedring af kvaliteten i bymiljøet og etablering af mere sammenhæng i området, der fremstår meget fragmenteret. De primære opgaver i Haraldsgadekvarteret Nord, som lokalplanområdet er beliggende i, er af boligsocial karakter.

Boligpolitik

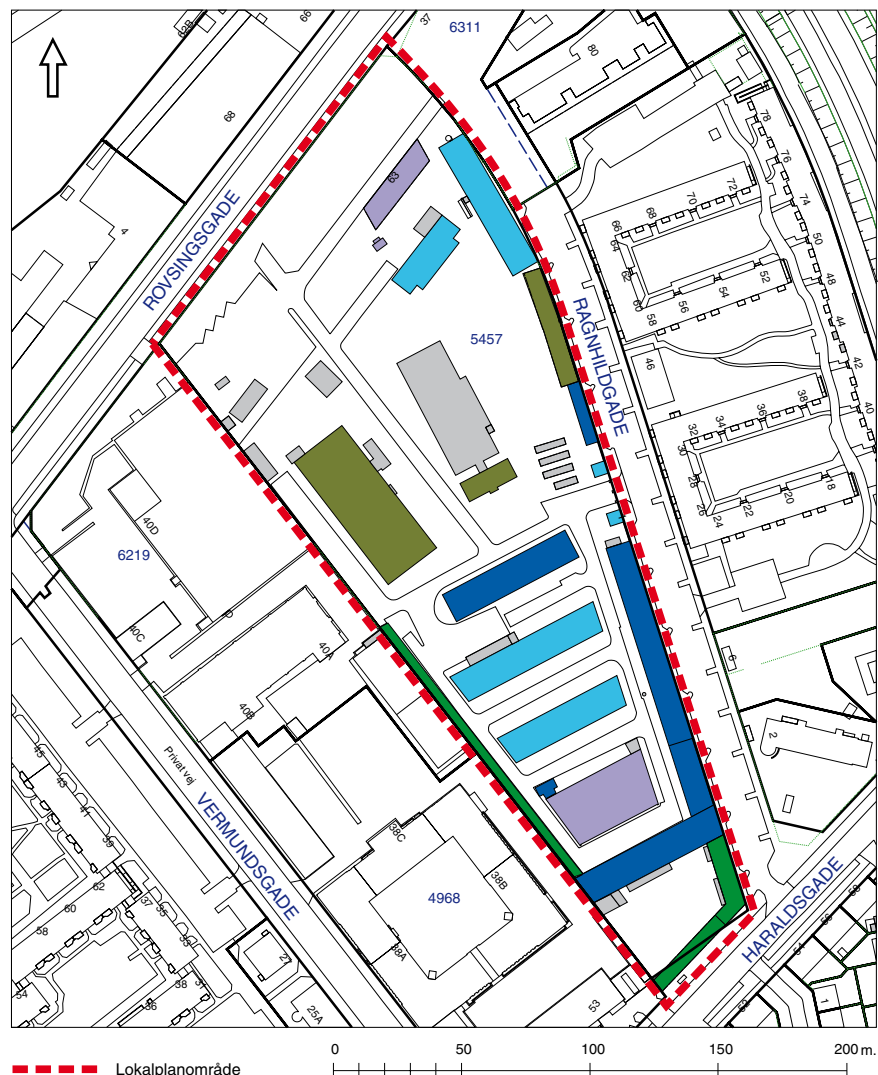
Det er et boligpolitisk mål at tilvejebringe et varieret udbud af boliger, som i kvalitet kan måle sig med boligudbuddet i det øvrige hovedstadsområde og i Øresundsregionen. Den fysiske planlægning skal ved satsning på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til og skabe en social og bæredygtig befolkningssammensætning. Boligbyggeriet skal være af høj arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet og skal som udgangspunkt være helårsboliger og primært bestå

af familieegnedede boliger. For at fremme et bæredygtigt transportmønster skal princippet om stationsnærhed indgå i prioriteringen af et nyt boligbyggeri.

Bydelsatlas

I "Bydelsatlas Nørrebro" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1996 er bevaringsværdien registreret for bygninger opført før 1945. Bygningerne har fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering. Af 15 registrerede bygninger på ejendommen er én på bevaringstrin 5 og 14 på trin 6, svarende til middel bevaringsværdi.

Plan & Arkitektur, nu Center for Bydesign, har i foråret 2006 foretaget nye registreringer af bevaringsværdier og vedligeholdelsestilstand af bygningerne i et større område omkring Ragnhildgade. På ejendommen er 5 bygninger vurderet til bevaringstrin 4 (middel bevaringsværdi), 15 bygninger er vurderet til bevaringsværdier mellem 5 og 8, svarende til middel og lav bevaringsværdi.



Plan- og Arkitekturs registreringer af bevaringsværdier m.v.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Baggrunden herfor er, at der ikke muliggøres anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdet nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg skal muliggøre et byggeri til erstatning for et eksisterende byggeri, der ikke indebærer infrastrukturelle forandringer.

Afgørelsen er offentliggjort den 24. januar 2007. Afgørelsen er ikke påklaget til Naturklagenævnet.

Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Herefter må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f.eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen. For mindre ejendomme tillades normalt alternativ varmforsyning.

Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27.

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 dereksempelvis 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.

Kommuneplantillægget retsvirkninger

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. Forbudene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtaget. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.



Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxx 2007 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Ragnildgade Vest" med forslag til kommuneplantillæg. Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx til den xx. xxxx 2007.

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. xxxx til den xx. xxxx 2007 være opstillet plancher, der illustrerer planforslagenes indhold.

Plancherne er placeret i xxxxxxxx, xxxxxxxx.



Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxx 2007 kl. 19.00-21.00.



Debatforum

På Center for Bydesigns hjemmeside www.tmf.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 forslagene om lokalplan og kommuneplantillæg kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 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. xxxx 2007.