



# HANNOVERGADE 8

## FORSLAG TIL LOKALPLAN

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hannovergade 8.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Amager Øst.

Offentlig høringsperiode fra den 24. april 2024 til den 23. maj 2024.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>15</b>
Lokalplanens baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	15
Lokalplanområdet og kvarteret .....	3	§ 2. Område .....	15
Lokalplanens indhold .....	5	§ 3. Anvendelse.....	15
Miljøforhold.....	8	§ 4. Bil- og cykelparkering.....	16
Den kystnære del af byzonen .....	8	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	17
Bevaringsværdige bygninger.....	8	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
Kulturmiljø.....	9	§ 7. Ubebyggede arealer.....	18
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>10</b>	§ 8. Støj og anden forurening .....	20
Overordnet planlægning.....	10	§ 9. Matrikulære forhold.....	21
Kommuneplan 2019.....	10	§ 10. Retsvirkninger.....	21
Lokalplaner i kvarteret .....	10	Kommentarer af generel karakter .....	21
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	11	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	22
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	11	Tegning 2 · Bevaringsværdige bygninger .....	23
Spildevandsplan .....	11	Tegning 3 · Beplantning .....	24
Sikring mod oversvømmelse.....	12	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>25</b>
Vandforsyningsplan .....	12	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
Varmeplanlægning .....	12		
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>13</b>		
Affald .....	13		
Jord- og grundvandsforurening .....	13		
Museumsloven .....	14		
Rottesikring .....	14		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	14		

# Redegørelse



Området set mod vest. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: SDFI, 2023.

## Lokalplanens baggrund og formål

Formålet med lokalplanen er at bevare to eksisterende bygninger på ejendommen Hannovergade 8. Bygningerne er ældre fabriksbygninger fra henholdsvis 1894 og 1918. Beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan for bygningerne blev taget på møde i Teknik- og Miljøudvalget den 18. december 2024.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger for enden af Hannovergade, som er en sidegade til Holmbladsgade i Amager Øst. Området afgrænses mod øst af Hannovergade, mod vest af Nordlandsgade og mod nord og syd af karrébebyggelse og mindre bebyggelse. Det omfatter ejendommen Hannovergade 8 med to eksisterende bygninger og et murparti mod Hannovergade. Bygninger og mur er opført som et samlet fabrikskompleks. Syd og vest for området ligger henholdsvis Amager Centret og Amagerbro Metrostation.

### Egenart

Lokalplanområdet hører til et af de særprægede steder i Københavns bystruktur. Området umiddelbart syd for Holmbladsgade, hvor demarkationslinjen lå indtil den blev ophævet i 1909, var fra slutningen af 1800-tallet udviklet som industri-kvarter med blandede industriejendomme og arbejderboliger, som stadig præ-



Områdets placering i bydelen.

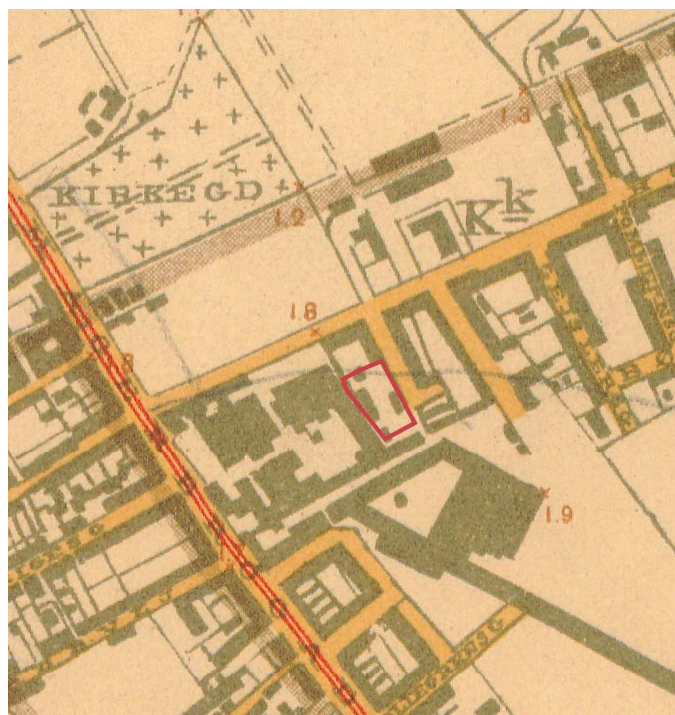
ger Hannovergade. Kvarteret nord og vest for lokalplanområdet langs Holmbladsgade blev i 1905-12 bebygget med boligkarréer efter en samlet plan på tidligere industrigrunde, så Hannovergade 8 i dag er den eneste tilbageværende industriejendom helt omsluttet af boligkarréer omkring en blindgyde.

Områdets boligkarréer er primært i fem til seks etager og opført inden for en tyveårig periode omkring år 1900 i overvejende historicistisk og nationalromantisk stilart. Karréerne består af dels de lidt ældre individuelle enkeltejendomme fra 1890'erne, opført i røde sten med pudsede partier og detaljer med bånd og indfatninger, og dels de store rødstenskarrébebyggelser nord og vest for fra 1905-12. Bebyggelsen i området har middel til høj bevaringsværdi og fremstår samlet som et helstøbt og harmonisk bymiljø.

Som den sidste rest af industri kvarteret ligger lokalplanområdets bygninger for enden af Hannovergade i nr. 8, opført i gule sten og i op til kun 3 etager, der vidner om området historie og giver en variation, der vurderes til at berige bymiljøet. Fabrikskomplekset består af to bygninger, et baghus (Hannovergade 8B) fra 1894-96 i 3 etager og en lidt nyere udvidelse med forhus (Hannovergade 8) fra 1918 ligeledes i 3 etager. De to bygninger og murpartiet mod Hannovergade danner tilsammen et fint og kulturhistorisk værdifuldt bymiljø med sporene fra den tidligere industriproduktion.

#### *Gavlmaleri på bagsiden af Hannovergade 8B*

I 2005 blev gavlen af Nordlandsgade (bagsiden af Hannovergade 8B) udsmykket med værket 'Woman with 24 problems' af John Kørner. Vægmalet er et stort gult billede med en kvinde, der bærer på en stak pinde foran en bro med 24 røde, blå og sorte nydeligt optegnede cirkler. Værket er et af samtidskunstens vellykkede vægmalerier og farverne, motivet, og det, at der er malet helt til væggen kant, fungerer godt.



Kort fra 1903. Industriområdet ligger mellem Amagerbrogade og Hannovergade. Lokalplanområdet er indtegnet med rødt.



Kort fra 2024. Boligkarréerne har omsluttet den sidste rest af industri-kvarteret. Lokalplanområdet er indtegnet med rødt.

Siden værket blev lavet, har Amagerbro Torv og Amagercentret undergået en omfattende byudvikling og renovering med metro og områdefornyelse. I dette perspektiv er værkets tilstand - som er slidt og malingen skaller - i stor kontrast til det omkringliggende nyistandsatte byrum.

I lokalplanen gives der mulighed for, at der ved dispensation kan etableres port i baghuset og gennemgang fra Nordlandsgade til gårdrum og/eller murhuller og vinduer i bagvæggen mod Nordlandsgade. En dispensation kan kun søges på baggrund af et samlet projekt for hele bagfacaden, der respekterer bygningernes og områdets særlige karakter.

### **Eksisterende trafikforhold**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hannovergade, der ender blindt ved projektområdet. Vejen har ikke cykelstier. Vejnettet omkring lokalplanområdet er kendetegnet ved at være trafikalt fredeligt.

Hannovergade er en sidegade til Holmbladsgade. 130 m vest for lokalplanområdet løber Amagerbrogade. Der er cykelstier langs med Holmbladsgade, og der er planlagt en supercykelsti langs Amagerbrogade. Lokalplanområdet busbetjenes af lokale busruter fra Holmbladsgade med busstoppested umiddelbart nord for området. På Amagerbrogade kører A/C busruter.

Området ligger ca. 65 m fra metrostationen Amagerbro og er dermed stationsnært beliggende, og herudover er der ca. 2,6 km fra S-togsstationen København H.

### **Almene boliger**

Krav om mindst 25 % almene boliger stilles ikke, fordi det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanen er under minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup>.

## **Lokalplanens indhold**

### **Indledning**

Lokalplanen omfatter ejendommen Hannovergade 8. De to eksisterende bygninger Hannovergade 8 og 8B, samt murparti mod Hannovergade fastlægges som bevaringsværdige.

### **Anvendelse**

Området fastlægges til boligområde.

Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, liberale erhverv, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

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

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### **Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet**

De to eksisterende bygninger fastlægges som bevaringsværdige. Det betyder, at bygningerne ikke må nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Der gives mulighed for serviceerhverv, herunder detailhandel i form af små butikker på maks. 300 m<sup>2</sup> og med et samlet areal på i alt maks. 600 m<sup>2</sup> detailhandel. Med dette forholdsvis lille udlæg vil der kun være tale om meget begrænsede trafikale og detailhandelsmæssige konsekvenser i nærområdet. Funktionerne kan samlet medvirke til at skabe mere byliv i denne del af området.

Det fremgår af bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.



Bagsiden af Hannovergade 8B med John Kørners gavlmaleri 'Woman with 24 problems' set fra Amagerbro Metrostation.



Kig fra gårdrummet. Hannovergade 8B til venstre.



Kig fra gårdrummet. Hannovergade 8B.



Fabrikskomplekset med murparti og forhus set fra Hannovergade.



Forhuset (Hannovergade 8) i forgrunden og baghuset (Hannovergade 8B) i baggrunden.

### **Fremtidige trafikforhold**

Lokalplanens udpegning af bygningerne Hannovergade 8 og 8B som bevaringsværdige forventes ikke at skabe en stigning i biltrafikken, da lokalplanen ikke medfører væsentlige ændringer på vejene i området. Eventuelle ændringer af anvendelsen af bygningerne forventes heller ikke at medføre større ændringer i trafikmængden til og fra ejendommen.

### **Bil- og cykelparkering**

Lokalplanen muliggør ikke nybyggeri. Ved eventuelle ændringer i eksisterende bebyggelse/anvendelse, skal der være cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer. Der stilles ikke krav om bilparkeringspladser.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

### **Bebyggelsens placering og udformning**

Lokalplanområdets to bygninger samt murparti fastlægges som bevaringsværdige. Det medfører, at bygningerne ikke må nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Lokalplanen muliggør dog konkrete muligheder for renovering og vedligehold af bygningerne. Det muliggøres, at der kan skiftes inddækninger, tagrender og nedløbsrør.

Ved et konkret projekt for bagsiden af Hannovergade 8B kan der ved dispensation etableres port og gennemgang fra Nordlandsgade til Hannovergade og/eller murhuller og vinduer i baghusets bagvæg.

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

### **Byrum**

Lokalplanen er ikke til hinder for at det eksisterende byrum, gårdrummet indenfor lokalplanområdet, kan ændres. Ved fremtidig ændring af byrum, stilles der krav om beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer**

Der skal plantes 2 nye træer, og de nye træer skal være hjemmehørende arter.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

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

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boliger.

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

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 4 af 3. januar 2023).

Planlægningen muliggør ikke anlægsarbejder i større omfang. Bevaringen påvirker ikke den nuværende karakter, og bevaringen får ikke væsentlig indvirkning på området eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Nordlandsgade. Støjniveauet er lige over  $L_{den}$  58 dB på dele af facaden, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige anvendelser og på udendørs opholdsarealer kan overholdes. Lokalplanlægningen skal tage særligt højde for trafikstøjen ved fastlæggelse af bebyggelsesplan og/eller ved særlige lokalplanbestemmelser om støj-dæmpning fx støjafskærmning, støjisolerende vinduer.

### Bæredygtighed

Det er indarbejdet i lokalplanen, at bygningerne Hannovergade 8 og 8B udpeges som bevaringsværdige.

## Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

## Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne Hannovergade 8 og 8B, matr.nr. 33f, Sundbyøster, København, er i 1992 registreret med en SAVE-værdi på henholdsvis 6 og 7 (middel og lav bevaringsværdi). Bygningerne ville i dag nok blive vurderet med en højere bevaringsværdi, da de både er gode og sjældne eksempler af sin art, og fordi behovet for at bevare fortidens spor er steget i takt med, at meget af Amager siden da er transformeret. Bygningerne fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er, at Teknik- og Miljøudvalget har besluttet at bevare de eksisterende bygninger og den lokale kontekst som vidnesbyrd om en tid, da København var en industri- og arbejderby.

Bygningerne er desuden udpeget i Byens Sjæl kampagnen. Byens Sjæl var en kampagne i Københavns Kommune, hvor et dommerpanel på baggrund af indstillinger fra borgerne udpegede en række bygninger i København, de vurderede som bevaringsværdige. For Hannovergade 8 er der bl.a. lagt vægt på bygningernes betydning for bydelens fysiske karakter, samt at de tidligere fabriksbygninger har betydning for fortællingen om lokalområdet.

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



	Bevaringsværdig bebyggelse udpeget i Kommuneplan 2019
	1-3 Høj bevaringsværdi
	4-6 Middel bevaringsværdi
	7-9 Lav bevaringsværdi
	Uden bevaringsvurdering
	Lokalplanområdets afgrænsning

SAVE-kort.



På tegning 2 er vist de bygninger, som foreslås gjort bevaringsværdige med lokalplanen.

### **Hannovergade 8B**

Bygningen (baghuset) er opført i to omgange fra 1894, hvor de sydlige 5 fag i 3 etager blev opført som en værkstedsbygning og allerede i 1896 udvidet til det dobbelte med de 5 nordlige fag plus en mindre 2 etages tilbygning mod syd.

Bygningen er opført i gule tegl med ensidig taghældning ind mod gården, og en bagside med en høj brandmur, der vender ud mod enden af Nordlandsgade.

Bygningen er præget af den sene historicisme med en enkel harmonisk facade med få detaljer, der afspejler den industribygning, det har været, dog med et karakterfuldt og fint formet buemotiv midt i stueetagen fra udvidelsen i 1896, oprindelig som indgang til et indre portrum. Oprindelig havde bygningen her også en gavlkvist, hvor der i 1926 blev etableret en udvendig åben vareelevatør. Den er i dag nedtaget, inklusive gavlkvisten, for en nyere elevatør opført i 1997 på den anden side af buemotivet som en tilbygning uden på facaden med en lukket pladebeklædning, og fremstår i dag dominerende og som et fremmedlegeme på den ellers harmoniske facade.

### **Hannovergade 8**

Bygningen (forhuset) er fra 1918 og opført i gule tegl med saddeltag og kviste, som i dag er suppleret med adskillige tagvinduer. Bygningen er præget af tidens nyklassicistiske arkitektur med velproportionerede enkle facader med helt taktfaste vinduesplaceringer. Vinduerne er originale trævinduer med fine dekorerede vinkelbeslag. Ligesom ved baghuset har forhusets gårdfacade også en udvendig vareelevatør med pladebeklædning.

I tilknytning til de tidligere fabriksbygninger er der i den sydøstlige del af grunden et port- og dørparti med fine murede detaljer, som udgør en del af et murparti ud mod gaden. Murpartiet blev opført samtidig med forhuset i 1918.

Begge bygninger vurderes som gode og tidstypiske eksempler på tidligt industribyggeri fra hver sin periode, der repræsenterer arkitektur fra henholdsvis den sene historicisme og nyklassicismen. Tilsammen vidner de om en tid, da København var en industri- og arbejderby, og i betragtning af de store transformationer, der er sket af byen de sidste årtier, hvor mange spor fra fortiden er forsvundet, jo mere kulturhistoriske værdifulde bliver de resterende eksempler på tidligt industribyggeri.

De to bygninger og muren mod Hannovergade danner tilsammen et fint miljø omkring en tidligere industriproduktion, der bidrager til et oplevelsesrigt bymiljø. Dette er særligt udtalt mod Hannovergade og i det gårdmiljø, som de to bygninger indrammer, mens brandmuren mod Nordlandsgade har et mere afvisende udtryk.

## **Kulturmiljø**

Lokalplanområdet er ikke udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen.

Lokalplanområdet indgår i kommuneplanens område med bevaringsværdig bebyggelse. For områder med bevaringsværdig bebyggelse gælder, at nybyggeri, ombygninger og anvendelsesændringer skal ske under hensyntagen til at bevare kvaliteten og helhedspræget. Ved bygningsmæssige ændringer, der skønnes nødvendige for at fastholde en god brugsværdi (tilgængelighed, indeklima etc.), skal der tages særlige hensyn til en tilpasning til bebyggelsens arkitektoniske særpræg og helhedsvirkning.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

### Kommuneplan 2019

#### Rammeområde for boliger

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

#### Detailhandel

I Kommuneplan 2019 er ejendommen Hannovergade 8 en del af det område, som er udpeget som Amagerbrogade Bymidte. I området må der være et maks. nyt butiksareal på 9.900 m<sup>2</sup>. Butikker til dagligvarer må have en størrelse på 5.000 m<sup>2</sup>, og butikker til udvalgsvarer må være 3.500 m<sup>2</sup>. Lokalplanen udnytter denne mulighed, idet der gives mulighed for butikker til dagligvarer på maks. 300 m<sup>2</sup> og butikker til udvalgsvarer på maks. 300 m<sup>2</sup>. I alt udlægges der 600 m<sup>2</sup> til detailhandel.

#### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150 %.

#### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Amager Øst Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at byudvikling skal finde sted med respekt for historien og bydelens kulturarv. Lokaludvalget ønsker at eksisterende bygninger i videst muligt omfang bevares.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 158 Amagerbrogade

Formålet med lokalplanen er at muliggøre publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen langs hele Amagerbrogade.

### Lokalplan 362 Ålandsgade

Formålet med lokalplanen er fastholde og udbygge kvarterets karréstruktur med respekt for kvarterets bevaringsværdige bebyggelse.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner)



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- \*** Områder med særlige bestemmelser
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Bymidte**
- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende detailhandelsrammer i Kommuneplan 2019.



- Gældende lokalplaner**
- Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv).

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

### Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

### Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprisensum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projekttypen findes på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Spildevandsplan

### Kloakering

Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører ikke, at kloakeringsforholdene skal ændres.

### Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

## **Varmeplanlægning**

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) efter jordforureningsloven på baggrund af en tidligere miljøundersøgelse af jorden, hvor der blev rensset op i den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer i tilknytning til et fritidshjem. De tidligere aktiviteter på ejendommen er bølgepapfabrik, maskinfabrik, grafisk virksomhed, mekanisk værksted, metalstøberi, kaffesurrogatbrænderi og børstefabrik med lakeri og begeri. Det betyder, at jord og grundvand kan være forurenede med olieprodukter, tjærestoffer (PAH), tungmetaller og forskellige opløsningsmidler herunder chlorerede opløsningsmidler.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenede, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelser)

## **Museumsloven**

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## **Rottesikring**

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv,
- at udpege bygningerne Hannovergade 8 og Hannovergade 8B som bevaringsværdige,
- at ubebyggede arealer og byrum indrettes med plads til bynatur.

## § 2. Område

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 33f, Sundbyøster, København, og alle parceller, der efter den 31. januar 2024 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til helårsboliger. Der kan indrettes serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk.

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

### Stk. 2. Boligstørrelser

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m<sup>2</sup>. 50 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet.  
  
Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>.
- b) Bestemmelserne gælder for området under ét.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgode se behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktions- evne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med bofællesska- ber. Disse boliger skal have en størrelse på mindst 65 m<sup>2</sup> i gennem- snit. Ingen boliger må være mindre end 50 m<sup>2</sup>. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktivi- teter. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme matrikel kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige byg- nings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

### **Stk. 3. Boliger til studerende**

Ustøttede private ungdomsboliger, der ønskes opført efter reglerne om kollegie- og ungdomsboliger i henholdsvis § 3 stk. 2e om boligstørrelser og i § 7 stk. 1 om friarealers størrelse, er omfattet af lov om boligforhold kapitel 1 a. Ustøttede private ungdomsboliger skal bebos af studieaktive eller uddannelsessøgende. Boligerne kan endvidere anvendes til udlejning til boligsocial anvisning efter aftale med kommunalbestyrelsen, jf. lov om boligforhold § 12 b, stk. 4.

### **Stk. 4. Fællesarealer**

I forbindelse med etablering af boliger skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af etagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser.

For bebyggelse til særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

#### **Kommentar**

*Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.*

### **Stk. 5. Erhverv over boliger**

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

#### **Kommentar**

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.*

### **Stk. 6. Forurenende virksomhed**

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

### **Stk. 7. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal.

For stueetager (1. etager) gælder, at der må indrettes butikker med et samlet etageareal, der ikke må overstige 600 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgs-varebutik må ikke overstige 300 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 300 m<sup>2</sup> etageareal.

Den enkelte dagligvarebutik kan tillægges op til 200 m<sup>2</sup> etageareal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum.

#### **Kommentar**

*Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af areal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 71.500 m<sup>2</sup> pr. 13.03.2024.*

## **§ 4. Bil- og cykelparkering**

### **Stk. 1. Bilparkering**

Der stilles ikke krav om bilparkering.



## Stk. 2. Cykelparkering

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

Der skal mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

- Boliger: 4 pladser (mindst 50% skal være overdækket)
- Daginstitutioner: 2,5 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)
- Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

- Boliger, erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m<sup>2</sup>
- Daginstitutioner: 1 plads pr. 250 m<sup>2</sup>

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

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

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse.

### Stk. 2. Yderligere bebyggelse

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade yderligere bebyggelse i form af mindre bygninger.

### Stk. 3. Bevaringsværdige bygninger

- a) Bevaringsværdige bygninger og murparti vist på tegning 2 må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger og murparti ændres, ombygges eller nedrives. Bevaringsværdige bygninger kan uden dispensation ombygges, som angivet i § 6.

#### **Kommentar**

*Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.*

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom det eksisterende etageareal ikke kan overholdes, hvis etagearealet står i

vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at der etableres port i Hannovergade 8B og passage fra Nordlandsgade til gårdrum og/eller murhuller og vinduer i baghusets bagfacade mod Nordlandsgade. Dispensation kan kun søges som et samlet projekt for hele bagfacaden.

#### **Kommentar**

*For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.*

- e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Stk. 1. Ændring af bevaringsværdige bygninger**

Bevaringsværdige bygninger, jf. § 5 og tegning 2, må ombygges, som det fremgår nedenfor. Øvrige ombygninger kræver dispensation, jf. § 5, stk. 3.

*Tag*

- a) Inddækning, tagrender og nedløbsrør skal være i metal.

### **Stk. 2. Ændring af elevatortårne**

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade en ændret beklædning af bebyggelsens to elevatortårne vist på tegning 2.

### **Stk. 3. Reklamer**

- a) Skiltning, reklamer, facadebelysning, opsætning af markiser, solafskærmninger og andet facadeudstyr samt opsætning af flagstænger og pyloner må ikke finde sted på facader, gavle, hustage eller terræn uden Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

## **§ 7. Ubebyggede arealer**

### **Stk. 1. Friarealers størrelse**

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

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

Boliger:	40 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner:	100 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Der beregnes ikke friareal af den del af etagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealerne kan beregnes for flere ejendomme under ét, under forudsætning af at friarealprocenten fortsat overholdes.

### **Kommentar**

*Der kan dispenseres mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at friarealprocenten svarer til kravet for de involverede ejendomme under ét.*

## **Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse**

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 5, stk. 3.

## **Stk. 3. Træer**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 3.

Der skal i alt plantes 2 nye træer, som ikke må fældes.

Nye træer skal være af følgende arter:

Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Ask (*Fraxinus excelsior*), Avnbøg (*Carpinus betulus*), Benved (*Euonymus europaeus*), Birk- dunbirk (*Betula pubescens*), Birk- vortebirk (*Betula pendula*), Blomme (*Prunus domestica* og underarter), Bævreasp (*Populus tremula*), Bøg (*Fagus sylvatica*), Eg- stilkeg (*Quercus robur*), Eg- vintereg (*Quercus petraea*), Elm- småbladet (*Ulmus minor*), Elm- storbladet (*Ulmus glabra*), Ene (*Juniperus communis*), Hassel (*Corylus avellana* og underarter), Havtorn (*Hippophae rhamnoides*), Hvidtjørn- almindelig (*Crataegus laevigata*), Hvidtjørn- engriflet (*Crataegus monogyna*), Hvidtjørn- koral (*Crataegus rhipidophylla*), Hylde (*Sambucus nigra*), Hæg- almindelig (*Prunus padus*), Kirsebær (*Prunus cerasus/avium* og underarter), Kvalkved (*Viburnum opulus*), Lind- småbladet (*Tilia cordata*), Lind- storbladet (*Tilia platyphyllos*), Løn- spidsløn (*Acer platanoides*), Lønnatur (*Acer campestre*), Mirabel (*Prunus cerasifera* og underarter), Pil- femhannet (*Salix pentandra*), Pil- grå (*Salix cinerea*), Pil- selje (*Salix caprea*), Pære (*Pyrus communis* og underarter), Rød-el (*Alnus glutinosa*), Røn- almindelig (*Sorbus aucuparia*), Røn- selje (*Sorbus intermedia*), Skovfyr (*Pinus sylvestris*), Slåen (*Prunus spinosa*), Taks (*Taxus baccata*), Tørst (*Frangula alnus*), Vrietorn (*Rhamnus cathartica*), Æble (*Malus* og arter/underarter).

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 14-16 cm.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

Nye træer plantet i terræn, skal plantes i et vækstlag, der er mindst 80 cm tykt. Råjorden i bunden af bedet skal løsnes til en dybde på mindst 20 cm, så den samlede beddybde er mindst 100 cm.

Bedet skal fyldes med sandblandet lerjord, lerblandet sandjord, rodvenligt bærelag eller tilsvarende egnet vækstmedie med stort indhold af lava og pimpsten. Hvis hele eller dele af bedet er dækket af belægning, skal vækstmediet være egnet til dette, og det samlede bed inklusiv evt. belægning skal sikre, at hele vækstvolumenet er egnet til rodvækst.

## **§ 8. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

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

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger, grundskoler og daginstitutioner: 58
- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med hoteller, kontorer mv.: 63

*Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>):*

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

*Indendørs med lukkede vinduer:*

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

#### **Kommentar**

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.*

### **Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder**

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder.

Ligeledes skal virksomheder i og uden for lokalplanområdet være sikret mod at kunne blive mødt med skærpede miljøkrav som følge af udnyttelse af lokalplanen.

Det skal ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### **Kommentar**

*Der henvises især til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner' samt til Miljøstyrelsens vejledninger om anden forurening.*

### **Stk. 3. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj og anden forurening, jf. stk. 2, er overholdt.

### **§ 9. Matrikulære forhold**

Området må udstykkes yderligere.

### **§ 10. Retsvirkninger**

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

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

### **Kommentarer af generel karakter**

*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.*

*Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.*

*I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning



XX Matrikel





■ Eksisterende bygning

8-8B Husnummer

## Tegning 2 · Bevaringsværdige bygninger





-  Bevaringsværdig bygning
-  Bevaringsværdigt murparti

-  Lokalplanområdets afgrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
- 8-8B Husnummer
-  Elevatortårn

# Tegning 3 · Beplantning



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer

 Lokalplanområdets afgrænsning

 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

8-8B Husnummer



# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Hannovergade 8.

Høringsperioden løber fra den 24. april 2024 til den 23. maj 2024.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk)

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 23. maj 2024**