

Forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen" med kommuneplantillæg

Bilag I



Offentlig høring fra xx. xx til xx. xx 2008

Borgerrepræsentationen har den xx. xxxxxxxx 2008 vedtaget forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen". Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Baggrund for lokalplantillægget og kommuneplantillægget

Lokalplanens formål.....	3
Baggrund.....	3
Lokalplan nr. 374.....	5
Udviklingen efter vedtagelse af lp. nr. 374.....	5
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 374.....	6
Kommuneplantillæg.....	6
Trafikale konsekvenser for indre by.....	6

Lokalplanforslag

§ 1. Formål.....	8
§ 2. Område.....	8
§ 3. Anvendelse.....	8
§ 4. Retsvirkninger.....	8
§ 5. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 374.....	8
Kommentarer af generel karakter.....	9
Lokalplantegning nr. 1.....	10

Forslag til kommuneplantillæg.....12

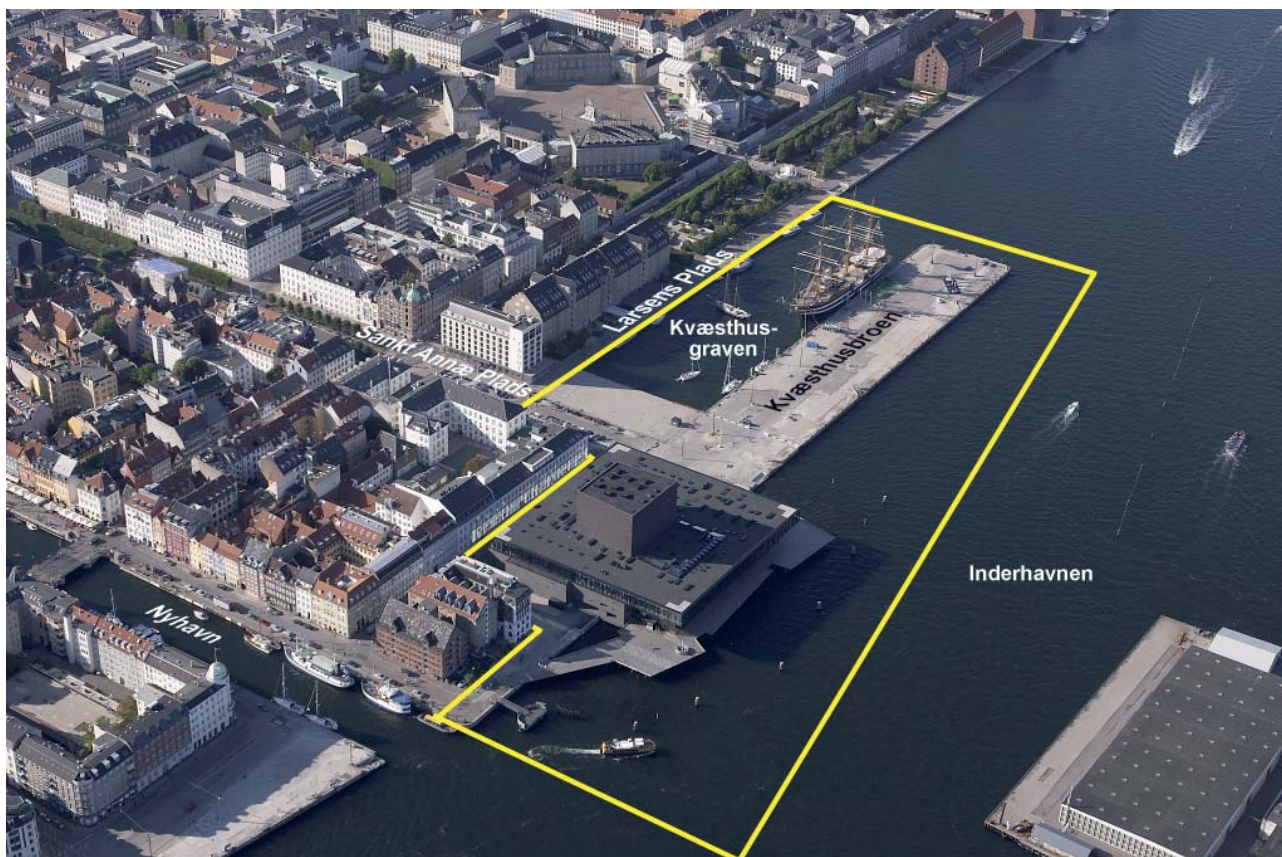
Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2005.....	14
Kommuneplanstrategi 2007.....	14
Borgerrepræsentationens beslutning.....	15
By- og lokalplanlægning i kvarteret.....	15
Lov om miljøvurdering.....	16

Lokalplan nr. 374.....17

Mindretalsudtalelse.....42

Hvad er en lokalplan?.....43



Luffoto optaget Juli 2008 (JW Luffoto).

Formål

Formålet med lokalplantillægget og kommuneplantillægget er at fjerne den mulighed, der er i lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen", for at etablere parkeringsanlæg på Kvæsthusbroen. Dermed medvirkes til, at transport i bydelen flyttes fra personbiler til offentlig transport og cykler.

Baggrund

Kulturministeriet har i december 2007 søgt Københavns Kommune om tilladelse til at etablere en parkeringskælder til ca. 500 biler under Kvæsthusbroen nord for Det Kongelige Teaters skuespilhus.

Gennemførelse af projektet er i overensstemmelse med lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen", der blev tilvejebragt for at muliggøre skuespilhuset og har været gældende siden den 14. april 2004.

Borgerrepræsentationen tiltrådte den 24. januar 2008 et forslag stillet af Socialdemokraterne, Det Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti om, at der skal nedlægges et forbud i henhold til planlovens § 14 mod, at der gives tilladelse til at gennemføre parkeringsanlægget.

Beslutningen var begrundet med, at det er et mål at fredeliggøre de centrale bydele ved at styrke den kollektive trafik og forbedre forholdene for cyklister og fodgængere samt at nedbringe omfanget af den individuelle biltrafik.

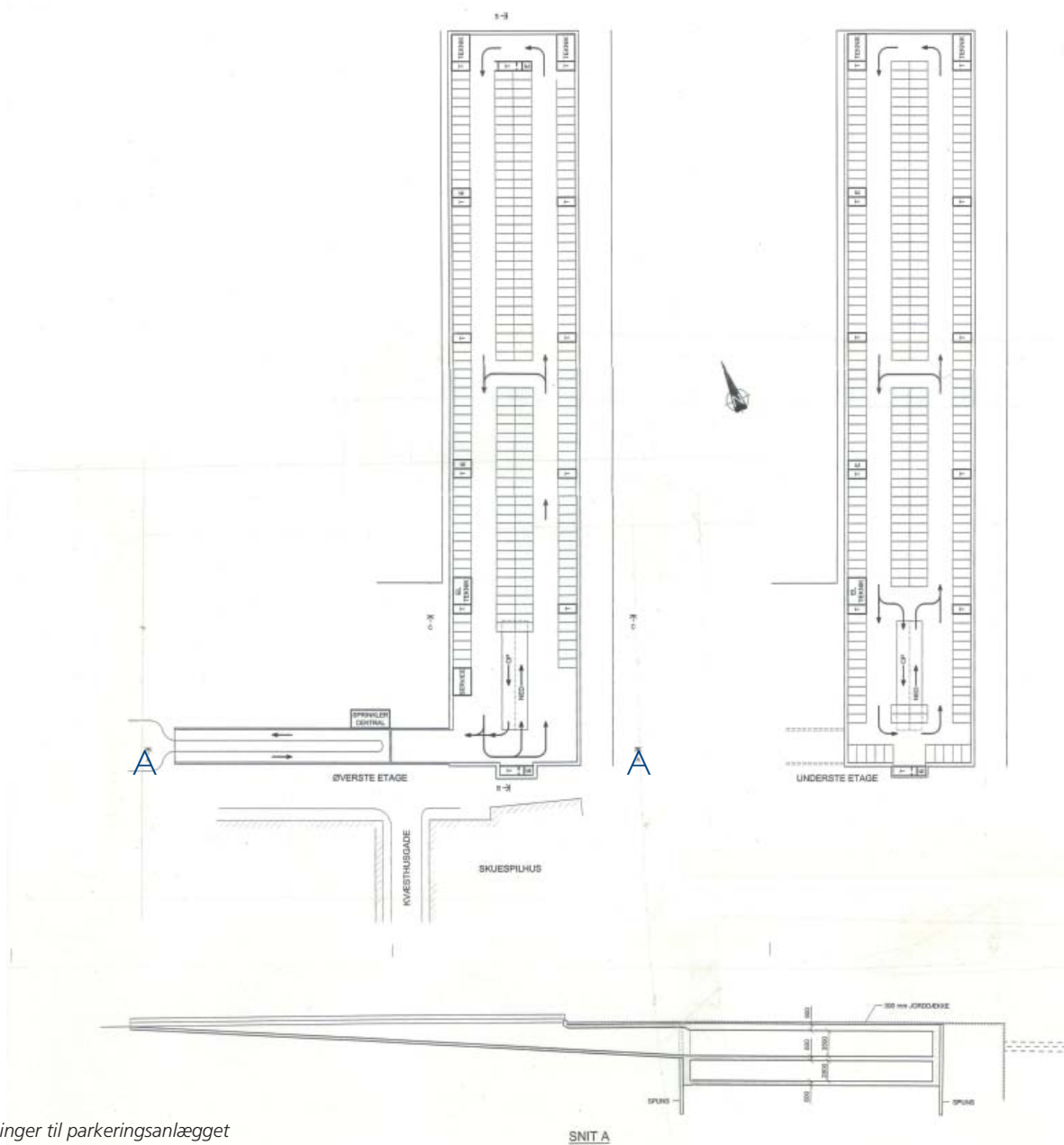
Det anførtes, at etablering af yderligere 500 offentlige parkeringspladser på Kvæsthusmolen i centrum af Indre By ikke vil medvirke til fredeliggørelse af

Indre By, idet trafikken til og fra parkeringsanlægget vil belaste gaderne i hele Indre By. Samtidig vanskeliggøres en trafikal fredeliggørelse af området og etablering af cykelruten langs Inderhavnen. Parkeringsbehovet vedrørende Skuespilhuset er tilgodeset ved nedlæggelse af 1.020 tilskuerpladser i Stærkassen og Turbinehallerne.

Lokalplan nr. 374
"Kvæsthusbroen"

Lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen" fastsætter et parkeringskrav på 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal.

I en kommentar til bestemmelsen anføres, at der i forbindelse med behandling af byggesagen vedrørende et skuespilhus ikke vil blive stillet krav om anlæg af



Projekttegninger til parkeringsanlægget

parkeringspladser, såfremt der nedlægges et tilsvarende antal tilskuerpladser i Stærekassen og Turbinehallerne. Lokalplanens krav om parkering sikres ved tinglyst deklaration.

Der er ikke stillet krav om anlæg af parkeringspladser i forbindelse med tilladelsen til opførelse af skuespilhuset.

Ud over det sædvanlige parkeringskrav åbner lokalplan nr. 374 som nævnt mulighed for at etablere et offentligt tilgængeligt underjordisk parkeringsanlæg med op til 500 parkeringspladser nord for skuespilhuset.

I redegørelsen til lokalplan nr. 374 anføres, at et flertal af politiske partier i Borgerrepræsentationen i forbindelse med etablering af de to kulturbyggerier - Operaen og Skuespilhuset - aftalte, at kommunen skulle medvirke til udbud af et underjordisk parkeringsanlæg med 500 pladser på Kvæsthusbroen for bl.a. Operaen og udbud af et andet parkeringsanlæg med 200 pladser (Elværksgrunden i Borgergade) samt til etablering af en forbindelse for fodgængere og cyklister fra Kvæsthusbroen til Dokøen, bl.a. til betjening af operahuset.

Udviklingen efter vedtagelse af lokalplan nr. 374

Den 14. december 2006 behandlede Borgerrepræsentationen to sager om henholdsvis trafikalt betjening af Operaen og om området Sankt Annæ Plads, Kvæsthusgade og Kvæsthusbroen. Det blev besluttet hurtigst muligt at etablere en trafikalt betjening af Operaen med bl.a. havnebusser og opretholdelse af parkeringspladserne på Dokøen ved Operaen samt at sende sagen vedrørende Sankt Annæ Plads, Kvæsthusgade og Kvæsthusbroen tilbage til Teknik- og Miljøudvalget til fornyet behandling i tilknytning til behandlingen af den fremtidige løsning vedrørende en trafikalt betjening af Operaen. Det blev samtidig besluttet, at der skulle etableres en midlertidig adgangsvej til Skuespilhuset, idet der ikke var grundlag for at etablere en permanent løsning på grund af den uafklarede



situation omkring et tilbud fra Realdania Fonden om at etablere en forbindelse fra Kvæsthusbroen til Operaen, en parkeringskælder til 500 biler under Kvæsthusbroen samt indretning af pladsen på Kvæsthusbroen.

Den 24. januar 2008 besluttede Borgerrepræsentationen at takke nej til Realdania Fondens gave.

I stedet besluttede Borgerrepræsentationen at modtage A.P. Møller og Hustru Chastine Mc-Kinney Møllers Fond til almene Formåls tilbud om etablering af broforbindelser over havnen fra Havnegade/Nyhavn til Christiansholm. Samtidig blev det besluttet, at Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med Kulturministeriet snarest muligt finder en løsning på den fremtidige udformning af Kvæsthusbroen således, at den kan anvendes til rekreative formål til glæde for Københavnerne. Der ønskes således ikke etablering af parkeringspladser - hverken over eller under jorden.

Som nævnt besluttede Borgerrepræsentationen i samme møde, at der skulle nedlægges forbud mod gennemførelse af det underjordiske parkeringsanlæg under Kvæsthusbroen.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen"

Lokalplantillægget omfatter område I og IV i lokalplan nr. 374 og ophæver de bestemmelser i lokalplan nr. 374, som muliggør etablering af parkeringsanlæg inden for området.

Kommuneplantillæg

I kommuneplanens hovedstruktur (side 94) i retningslinierne om parkering (afsnittet om parkering i de centrale dele af København) indgår et parkeringshus ved Kvæsthusbroen som en del af kommunens parkeringspolitik. Da parkeringspolitikken på dette punkt har ændret sig, fjernes omtalen af parkeringshuset ved Kvæsthusbroen for at muliggøre et forbud i lokalplanen.

Samtidig fjernes muligheden i rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 for at etablere et parkeringshus, idet denne mulighed tages ud af bemærkningen til O5*-rammen.

Som forudsat i Kommuneplanstrategi 2007 vil der i forbindelse med Kommuneplan 2009 ske en revurdering af parkeringskravet i de centrale dele af København samt behovet for parkeringshuse.

Trafikale konsekvenser for Indre By

I den VVM-redegørelse, som er udarbejdet i 2004 i forbindelse med planerne om opførelse af skuespilhuset, parkeringsanlæggene på Kvæsthusbroen og i Borgergade samt forsinkelsesbassinet på Kvæsthusbroen konkluderes, at etablering af parkeringsanlæggene vil betyde mere trafik helt lokalt, men samlet set vil gerne fra trafikken som følge af de nye anlæg være marginal. Det anføres, at trafikken skønnes at ville stige ca. 30% i Dronningens Tværgade og ca. 20% på Sankt Annæ Plads. Da trafikniveauet på disse gader er forholdsvis lavt efter københavnske forhold (5.000 biler pr. døgn) vil en stigning på 1.000 til 2.000 biler give anledning til relativt store ændringer.

VVM-redegørelsen er udarbejdet på et tidspunkt, hvor der stadig var færgetrafik fra Kvæsthusbroen til Oslo, Polen og Bornholm med de trafikale belastninger, som dette medførte. Denne trafik skønnedes at være af størrelsesordenen 800

bilture pr. døgn, hvoraf ca. 10 % var busser og lastbiler over 3,5 tons.

Redegørelsens vurdering af konsekvenserne ved etablering af parkeringsanlæggene tager således udgangspunkt i en situation, der adskiller sig fra i dag, hvor færgedriften har været ophørt i 4 år, og hvor de trafikale konsekvenser af selve byggepladsen omkring skuespilhuset er ophørt.

Ud over den trafik, som skal foregå til skuespilhuset, skønnes i VVM-redegørelsen, at hver parkeringsplads i parkeringskælderens vil blive benyttet af 2,4 biler i døgnet, hvilket medfører en trafik på ca. 2.400 biler pr. døgn til parkeringskælderens på Kvæsthusbroen.

Ud fra de beregninger, der er lagt til grund i VVM-redegørelsen kan således udledes, at undladelse af parkeringsanlægget på Kvæsthusbroen vil reducere den trafikale belastning omkring skuespilhuset med ca. 2.400 køretøjer i døgnet samtidig med, at der rent fysisk bliver mulighed for i højere grad at tilgodese forholdene for cyklister og fodgængere, da der vil ske en væsentlig fredeliggørelse i de umiddelbare omgivelser omkring skuespilhuset uden parkeringsanlæg. Der er i den foretagne vurdering ikke taget højde for, at Det Kongelige Teater i februar 2008 har etableret en offentligt tilgængelig parkeringsplads til 350 biler på terræn på Kvæsthusbroen. Kommunen betragter denne parkeringsplads for at være i strid med den gældende lokalplan, og kommunen deler ikke Det Kongelige Teaters opfattelse af, at der er tale om en lovlig fortsættelse af den hidtidige anvendelse af Kvæsthusbroen.

Naturklagenævnet behandler for tiden en klage fra Det Kongelige Teater over kommunens afgørelse.

I forbindelse med udbygningen af Det Kgl. Teaters Skuespilhus på Kvæsthusbroen, har der været gennemført tællinger af parkeringen før og efter åbningen for at vurdere parkeringsbelastningen i forhold til parkeringsmulighederne i området.

I området er der tilsammen 2875 offentligt tilgængelige parkeringspladser udover de ca. 350 som er etableret midlertidigt på Kvæsthusbroen. De fordeler sig med 828 pladser i parkeringshuse, og 2047 pladser på gaderne.



Området set fra Sankt Annæ Plads

Minimumsbelastningen med ca. 1.750 parkerede biler stammer fra torsdag den 7. februar 2008, hvor der ikke spilles på nogen af senerne. Maksimumbelastningen på gaderne og i parkeringshusene med ca. 2.050 parkerede biler er fra den 23. februar, hvor der spilles på 4 sener. Minimumsbelastningen svarer til en udnyttelse på ca. 60% af de tilgængelige parkeringspladser på gader og i parkeringshuse. Maksimumbelastningen svarer til en udnyttelse på ca. 70% af de tilgængelige parkeringspladser på gader og i parkeringshuse.

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for "Kvæsthusbroen":

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen" udgør det planmæssige grundlag for lokalplanområdet.

Formålet med lokalplantillægget er at ændre lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen" således, at der ikke vil være mulighed for at etablere parkeringsanlæg inden for lokalplanområdet.

§ 2. Område

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter område I og IV i lokalplan nr. 374 - nærmere betegnet ejendommene matr. nr. 40 og 403, umatrikulerede land- og vandarealer, del af umatrikulerede vejarealer i Sankt Annæ Plads og del af umatrikuleret vejareal i Kvæsthusgade, alle Sankt Annæ Øster Kvarter, København, og umatrikuleret vejareal i Nyhavn, Øster Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2008 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Der kan ikke inden for lokalplanområdet etableres parkeringsanlæg - hverken på terræn eller i underjordiske anlæg.

§ 4. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlige.

§ 5. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 374

Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser og passuser i lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen":

§ 4, stk. 1c, "et offentligt tilgængeligt underjordisk parkeringsanlæg med op til 500 parkeringspladser nord for byggefeltet og" ophæves.

§ 6, stk. 1e, 1. sætning, "for parkeringsanlæg" ophæves.

§ 6, stk. 1f, følgende sætninger ophæves:

"I forbindelse med brofæsterne kan der etableres elevator- og trappeanlæg til parkeringskælder. Omfanget heraf skal være mindst muligt og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen."

I kommentaren til § 6, stk. 1 g), 2. og 3. sætning, ophæves passuserne:

§ 5. Delvis ophævelse af lokalplan nr. 374

”det planlagte underjordiske parkeringsanlæg og til” og
”parkeringsanlæg og”.

§ 8, stk. 4, ophæves.

§ 8, stk. 5 a), ophæves.

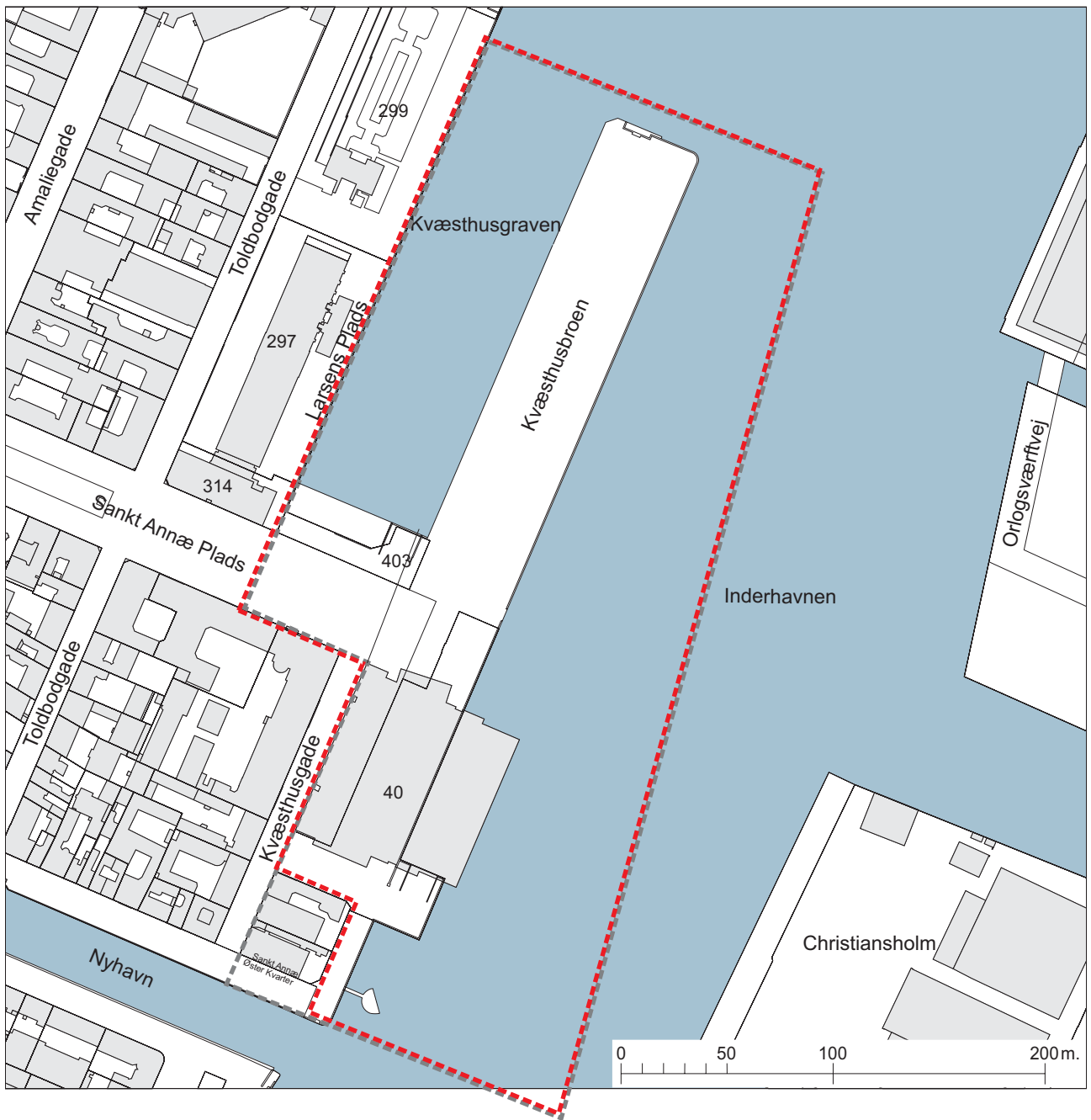
Som konsekvens heraf ophæves kommentaren til § 8, stk. 5.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er sidste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- c) 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. Dispensationer meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 374 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den XXXXXX og bekendtgjort den XXXXXX.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den XXXXX.



----- Grænse for lokalplan nr. 374

----- Grænse for lokalplantillæg

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) ændres hermed retningslinien s. 94 i kommuneplanens hovedstruktur om "Parkering" (afsnittet om Parkering i de centrale dele af København). Endvidere ændres teksten i kommuneplanrammen O5*-Kvæsthusbroen i bydelen Indre By, jf. kort.

Hovedstruktur - retningslinie

Parkering i de centrale dele af København

Parkeringspolitikken i de centrale dele af København skal bidrage til fredeliggørelse og kvalitet i byens rum. Ved justering af parkeringstaksterne søges en del af gadeparkeringen flyttet til nye p-anlæg. Der planlægges tilvejebragt to parkeringsanlæg i Det Centrale Byområde: Et i Borgergade og et ved Vesterbro Passage.

Af hensyn til den trafikale fredeliggørelse af Det Centrale Byområde - og begrænsning af trafikken i København generelt - må antallet af offentlige parkeringspladser i Indre By ikke øges med mere end 1.000 pladser i forhold til 1997-kapaciteten. De 1.000 pladser giver mulighed for at bygge de to ovenstående parkeringsanlæg. Øvrige anlæg af offentlige parkeringspladser må modsvares af nedlæggelse af et tilsvarende antal gadeparkeringspladser: Alle nye parkeringsanlæg tilsluttes det eksisterende parkeringshenvisningssystem.

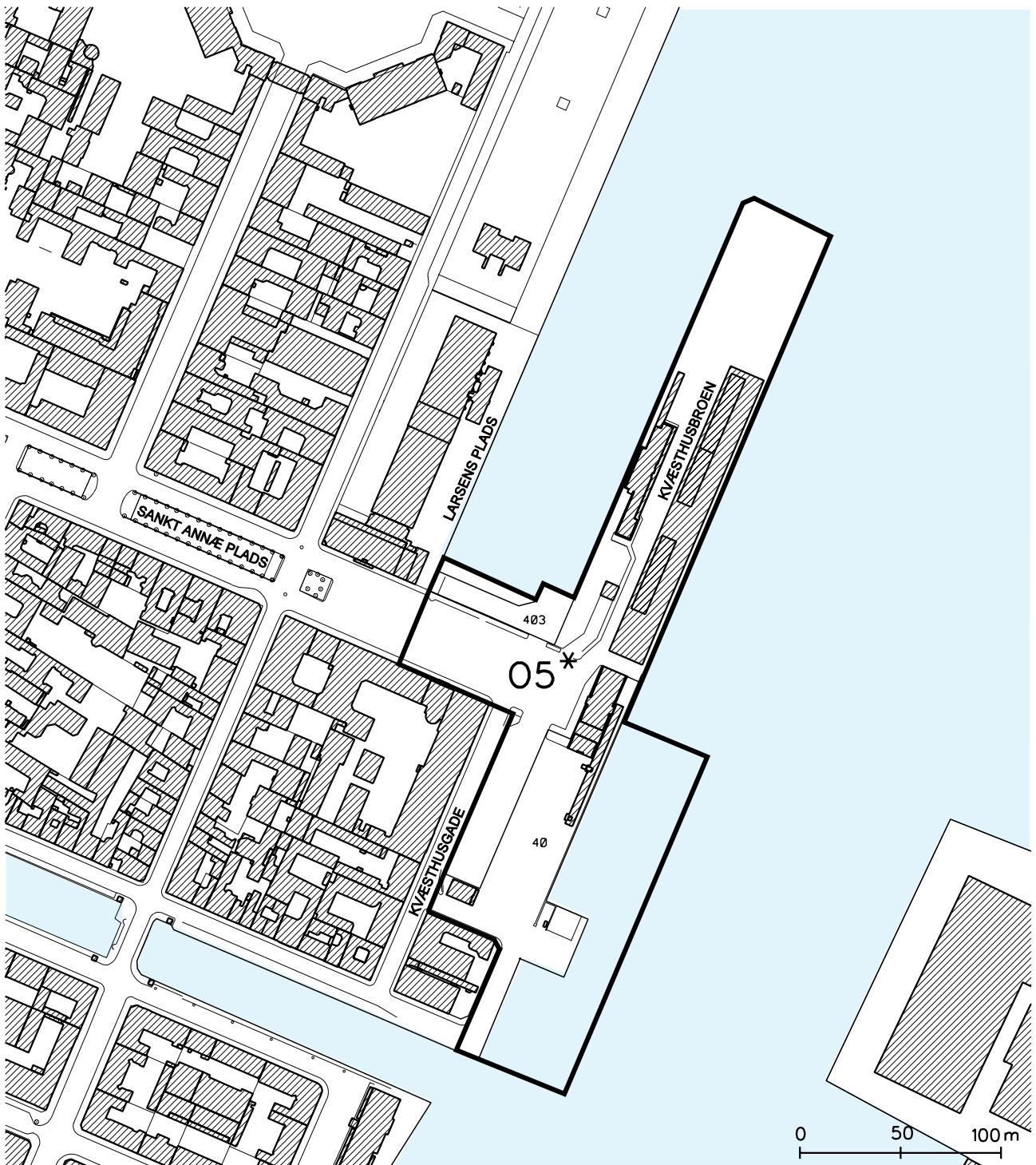
Al gadeparkering i de centrale dele af København er betalingsparkering, og taksterne fastsættes på et niveau, der sikrer frie pladser for at begrænse den trafik, der er forårsaget af søgning efter parkering og for at opnå acceptable tider for parkeringssøgning og gang mellem parkering og destination. Beboere sikres dog mulighed for at parkere i nærheden af boligen gennem udstedelse af beboerlicenser til favorabel pris. På grund af mangel på gadeparkeringspladser gælder dette dog ikke i Middelalderbyen (rød zone) inden for butikkernes åbningstider.

Ramme for lokalplanlægning

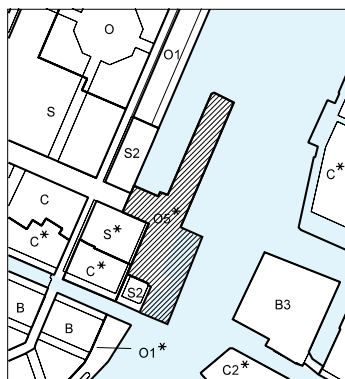
For området gælder rammerne i Kommuneplan 2005 for O5-områder med følgende særlige bestemmelse:

O5* - Kvæsthusbroen: Der kan i overensstemmelse med VVM-tilladelse opføres et skuespilhus med en maksimal bygningshøjde på 30 m, dog 36 m for scenetårn. Endvidere kan der i overensstemmelse med VVM-tilladelse ske opfyldning af et op til 7.000 m² stort vandareal samt etableres et forsinkelsesbassin.

Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling



Kommuneplan 2005



Rammer i Kommuneplan 2005.

I rammerne for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2005 ligger Kvæsthusbroen i et O5*-område. Området kan anvendes til offentlige formål samt private institutioner m.v. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område. I O2-O5-områder præciseres anvendelsen til institutioner og andre sociale formål, skoler og andre uddannelsesformål, ikke varige kolonihaver, sportsanlæg, hospitaler og andre sundhedsmæssige formål, miljømæssige servicefunktioner, kulturelle formål, ungdoms-, kollegie- og ældreboliger samt administration.

Ifølge *-bemærkningen kan der i overensstemmelse med VVM-tilladelse opføres et skuespilhus med en maksimal bygningshøjde på 30 m, dog 35 m for scenetårn. Endvidere kan der i overensstemmelse med VVM-tilladelse ske opfyldning af et op til 7.000 m² stort vandareal samt etableres et forsinkelsesbassin og et underjordisk parkeringsanlæg.

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om etageantal, friarelets størrelse og parkeringsforhold. I lokalplaner kan der optages bestemmelser om udformningen af tagetagen, herunder om dens udnyttelighed.

I retningslinierne i Kommuneplanens hovedstrukturen anføres følgende:

”Parkeringspolitikken i de centrale dele af København skal bidrage til fredelig-gørelse og kvalitet i byens rum. Ved justering af parkeringstaksterne søges en del af gadeparkeringen flyttet til nye p-anlæg. Der planlægges tilvejebragt tre parkeringsanlæg i Det Centrale Byområde: Et ved Kvæsthusbroen, i Borgergade og et ved Vesterbro Passage.

Af hensyn til den trafikale fredeliggørelse af Det Centrale Byområde - og begrænsning af trafikken i København generelt - må antallet af offentlige parkeringspladser i Indre By ikke øges med mere end 1.000 pladser i forhold til 1997-kapaciteten. De 1.000 pladser giver mulighed for at bygge de tre ovenstående parkeringsanlæg. Øvrige anlæg af offentlige parkeringspladser må modsvares af nedlæggelse af et tilsvarende antal gadeparkeringspladser: Alle nye parkeringsanlæg tilsluttes det eksisterende parkeringshenvisningssystem.

Al gadeparkering i de centrale dele af København er betalingsparkering, og taksterne fastsættes på et niveau, der sikrer frie pladser for at begrænse den trafik, der er forårsaget af søgning efter parkering og for at opnå acceptable tider for parkeringssøgning og gang mellem parkering og destination. Beboere sikres dog mulighed for at parkere i nærheden af boligen gennem udstedelse af beboerlicenser til favorabel pris. På grund af mangel på gadeparkeringspladser gælder dette dog ikke i Middelalderbyen (rød zone) inden for butikkernes åbningstider.”

Da lokalplanforslaget ikke er i overensstemmelse med parkeringsstrategien som formuleret i Kommuneplan 2005 er der samtidigt udarbejdet et forslag til tillæg til Kommuneplan 2005.

Kommuneplanstrategi 2007 - Den Tænkende Storby

I kommuneplanstrategien fra september 2007 anføres, at der i 2025 vil være 30-40 % mere biltrafik i København, hvis der ikke sker noget markant. Hvis der ikke sikres mere metro, bedre forhold for cyklisterne og nye innovative trafikløsninger, vil byen drukne i biltrafik og luftforurening.

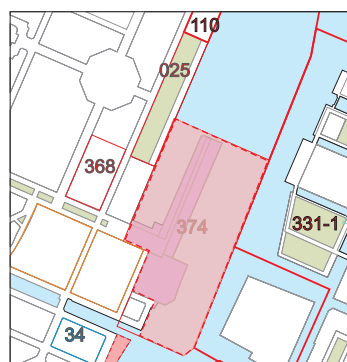
Derfor skal transporten flyttes fra bil til metro og cykel. København skal fortsætte med at flytte parkering fra gader og pladser. Forholdene for gående og cyklister skal forbedres. Det kollektive transportsystem skal understøttes og forbedres. Trængslen på byens vejnet skal begrænses via trængselsafgifter og skrapere parkeringsnormer. Målet er at sænke både luft- og støjforurening.

Borgerrepræsentationens beslutning den 24. januar 2008

Som nævnt ovenfor tiltrådte Borgerrepræsentationen i januar 2008, forslag om, at der nedlægges forbud mod opførelse af en parkeringskælder med henblik på at fredeliggøre de centrale bydele ved at styrke den kollektive trafik og forbedre forholdene for cyklister og fodgængere samt at nedbringe omfanget af den individuelle biltrafik.

Lokalplantillægget skal ses som en opfølgning på denne beslutning.

By- og lokalplanlægning i kvarteret



- Gældende lokalplaner
- Byplaner
- Reguleringsplaner
- Forslag til tillæg til lokalplan nr. 374 + forslag "Havnegade"

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 374, der er det planmæssige grundlag for opførelsen af skuespilhuset. Endvidere er der i overensstemmelse med lokalplanen etableret et forsinkelsesbassin under terræn umiddelbart syd for Kvæsthusgraven. Lokalplanen fastlægger den resterende del af Kvæsthusbroen nord for skuespilhuset til en urban park med mulighed for etablering af en parkeringskælder med op til 500 pladser.

Den eksisterende bebyggelse mod Nyhavn og Kvæsthusgade fastlægges til serviceerhverv med mulighed for indretning af helårsboliger i indtil 25 pct. af etagearealet.

Amaliehaven er omfattet af lokalplan nr. 25, der fastlægger området til offentlige formål (park).

Christiansholm og Dokøen er omfattet af lokalplan nr. 331, der fastlægger anvendelsen af Christiansholm til boliger og serviceerhverv samt til offentlige formål.

Dokøen er i tillæg 1 til lokalplan nr. 331 fastlagt til helårsboliger og serviceerhverv samt til offentlige formål, herunder operahus.

Området syd for Det Gule Palæ mellem Amaliegade og Toldbodgade er omfattet af lokalplan nr. 368, der fastlægger anvendelsen til serviceerhverv og helårsboliger.

En karré på Nyhavns sydside ud til Havnegade er omfattet af byplan nr. 34, der fastlægger karreen til boliger med mulighed for forretnings- og kontorlokaler i de to nederste etager.

Karreen mellem Nyhavn og Sankt Annæ Plads vest for Toldbodgade er omfattet af reguleringsplan "Nyhavn", som regulerer områdets bebyggelse til bolig- og erhvervsanvendelse.

Karreen øst for Toldbodgade er omfattet af reguleringsplan "Nyhavn, Havnebrandstation", som regulerer bebyggelsen samt fastlægger anvendelsen til offentlig anvendelse og til erhverv.

Havnegade og arealet herimellem til havneløbet er omfattet af forslag til lokalplan, der fastlægger anvendelsen til parkformål med mulighed for anløb af mindre passager- og lystbåde.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanforslaget for tillæg til "Kvæsthusbroen" er ikke omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, idet planforslaget ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter.

LOKALPLAN NR. 374 „KVÆSTHUSBROEN“



Borgerrepræsentationen har den 25. marts 2004 vedtaget lokalplan for et område ved Kvæsthusbroen. Lokalplanen er bekendtgjort 14. april 2004 og tinglyst den 25. juni 2004.



Luftfoto af lokalplanområdet set fra sydøst (JW Luftfoto, august 2002).

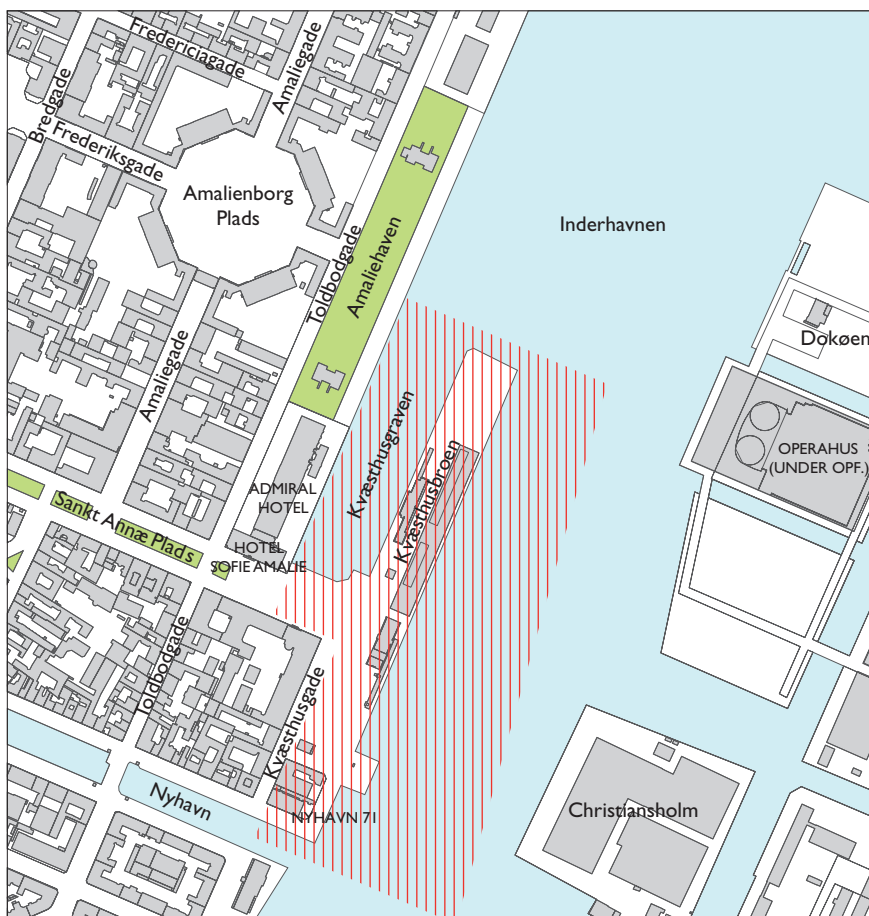
Et bredt flertal i Folketinget besluttede i 2001 at opføre et nyt skuespilhus på Kvæsthusbroen, og i juni 2001 udskrev Kulturministeriet en arkitektkonkurrence om placering og udformning af skuespilhuset.

Derved tilføres denne del af havnen to nye markante kulturbyggerier, nemlig operaen, som er under opførelse, og skuespilhuset.

I forbindelse med etablering af de to kulturbyggerier aftalte et flertal af politiske partier i Borgerrepræsentationen, at Kommunen skulle medvirke til udbud af et underjordisk parkeringsanlæg med 500 pladser ved Kvæsthusbroen for bl.a. operaen og udbud af et andet parkeringsanlæg med 200 parkeringspladser (Elværksgrunden, Borgergade 11) samt til etablering af en forbindelse for fodgængere og cyklister fra Kvæsthusbroen til Dokøen, bl.a. til betjening af operahuset. Det er efterfølgende besluttet, at kommunen vil udskrive en arkitektkonkurrence om en bro på tværs af havneløbet.

Med baggrund i bestræbelserne på at sikre en god badevandskvalitet i havnebassinet har Københavns Energi desuden fremsat ønske om at etablere et forsinkelingsbassin ved Sankt Annæ Plads/Kvæsthusbroen.

De store bygningsanlæg på Kvæsthusbroen forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan til afløsning for den nugældende, en VVM-redegørelse med tilhørende regionplantillæg samt et kommuneplantillæg.



Lokalplanområdet ligger i Indre By ud for Sankt Annæ Plads

Lokalplanområdet og kvarteret

Bebyggelsen i den sydlige del af lokalplanområdet set fra Kvæsthusgade. De to fjerneste pakhuse rummer Hotel Nyhavn 71, og den nærmeste bygning er et klassicistiske borgerhus, som i dag rummer kontorer.

Kvæsthusbroen udgør en del af Frederiksstadens havnefront og danner afslutningen af Sankt Annæ Plads mod havneløbet. Kajanlægget har i mere end et århundrede været hjemsted for DFDS' rutebåde og har siden 1970'erne været hjemsted for Oslobåden og Bornholmerbåden. På Kvæsthusbroen ligger en række 1-etages bygninger, hvoraf ingen er bevaringsværdige. Grunden fremstår i øvrigt overvejende med asfaltbelægning og anvendes i dag til parkering og opmarchbåse for den eksisterende færgedrift.

I den sydlige del af lokalplanområdet ved Nyhavnskanalens udmunding, Nyhavns Hoved, ligger Hotel Nyhavn 71 i 2 tidligere pakhuse hvoraf pakhuset Nyhavn 71 er fredet, samt en ældre erhvervsbebyggelse. Ved Nyhavns Hoved er der også etableret en anløbsplads for havnebusen.

Karreerne mellem Sankt Annæ Plads og Nyhavn består hovedsagelig af borgerhuse på små grunde, primært anvendt til beboelse. Mod havnen afsluttes bymassivet af en samlet karré, hvor det mest markante hus er DFDS' pudsede og hvidmalede hovedsæde.

På den nordlige side af Sankt Annæ Plads ligger Frederiksstaden med fornemme palæbebyggelser i 3 til 5 etagers højde og med brede, lige gader. Her er det kontor anvendelsen der dominerer. Mod havnen afsluttes bebyggelsen af en række fritliggende pakhuse indeholdende hotel, boliger, mv. Midt på strækningen ligger Amaliehaven.

Det aktuelle område ligger på det sted, hvor Kvæsthusbroens mole og den yderste del af Sankt Annæ Plads markerer overgangen fra det brede havnerum, der mod nord åbner sig mod Sundet, til det smalle flodlignende havneløb, som mod syd skiller Christianshavn fra Middelalderbyen.

Denne del af havnerummet præges desuden af betydningsfulde akser - gader, pladser og kanaler – som knytter de tilgrænsende bykvarterer og havnen sammen. I relation til det brede havnerum er det i særlig grad Sankt Annæ Plads og



Lokalplanområdet set fra promenaden foran Amaliehaven. Den nuværende bebyggelse og landgangs anlægget fjernes.

Bebyggelsen i den sydlige del af lokalplanområdet set fra havnesiden. De to nærmeste bygninger rummer Hotel Nyhavn 71. Det røde tidligere pakhus er fredet, mens de to øvrige bygninger er bevaringsværdige.



Det bevaringsværdige hvide, pudsede palæ, som rummer DFDS' hovedsæde, set fra Sankt Annæ Plads.



Bebyggelsen på den nordlige side af Sankt Annæ Plads afsluttes mod havnerummet af Hotel Sofie Amalie.





Amalienborg og Amaliehaven set fra Kvæsthusbroen

Amalienborgaksen, som på Sjællandssiden har betydning. Sankt Annæ Plads skaber kontakt mellem havnen og området omkring Bredgade, og facaderækken langs den sydlige del af Sankt Annæ Plads medvirker sammen med skuespilhuset til at afslutte det brede havnerum. I Amalienborgaksen opleves Marmorkirken som et væsentligt point de vue på Sjællandssiden, og Amaliehavens centrale plads med springvandet skaber et afsluttende element mod havnebassinet. Operahuset forlænger og afslutter akse på den anden side af havneløbet. Nyhavn og det liv som udfolder sig her såvel som Christianshavns Kanals udmunding er ligeledes med til at præge denne del af havnen.

Bebyggelsen på Holmen, langs østsiden af havneløbet, var tidligere præget af anvendelsen til havnefunktioner, herunder Søværnets Flådestation på Holmen, samt af papirlageret på Christiansholm. Med opførelsen af operahuset i forlængelsen af akse fra Marmorkirken over Amalienborg til Amaliehaven, opstår en visuel sammenhæng mellem Holmen og Frederiksstaden.

Havnefunktionernes udflytning

Kulturministeriet har til etablering af det nye skuespilhus købt Kvæsthusbroen af Københavns Havn AVS. Det er aftalt, at ministeriet erhverver ejendommene matr.nr. 40 og 403 samt 2 umatrikulerede havnearealer med et samlet grundareal på 19.150 m². Det er planlagt, at ministeriet overtager grundene den 1. juli 2004, når DFDS' administration og færger er flyttet til de nordlige havneområder, og Bornholmstrafikken flyttes.

Planlægning

I Københavns Kommuneplan 2001 er lokalplanområdets sydlige del med hotel og kontorbebyggelse fastlagt til serviceerhverv med mulighed for indtil 25 % boligetageareal (S2-område). Den øvrige del er fastlagt til offentlige formål (O5*-område), hvor der kan opføres et skuespilhus med en maksimal bygningshøjde på 30 m, dog 36 m for et scenetårn, og hvor der kan ske opfyldning af et

op til 7.000 m² stort vandareal efter en regionplanmæssig behandling. For begge områder må bebyggelsesprocenten ikke overstige 150.

Lokalplanområdet er i øvrigt omfattet af lokalplan nr. 26 fra 1981, der fastlægger størstedelen af området til havnefunktioner, mens en mindre del mod Nyhavn fastlægges til serviceerhverv. Opførelse af et skuespilhus forudsætter derfor udarbejdelse af en ny lokalplan til erstatning for den nugældende.

Der skal samtidig udarbejdes en VVM-redegørelse, og resultaterne heraf skal indarbejdes i et tillæg til henholdsvis Regionplan 2001 og kommuneplan 2001. Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan er afhængig af en endelig vedtagelse af regionplantillægget.

Det er planlagt sådan, at offentliggørelse og endelig vedtagelse af planerne kan ske samtidig.

Skuespilhuset

Siden konkurrencen er vinderforslaget viderebearbejdet, og der foreligger nu et dispositionsforslag, hvor alle væsentlige forhold er fastlagt.

Projektet er udformet som en kvadratisk bygning, delvis placeret ude i havneløbet. Bygningen er i højde tilpasset den eksisterende bebyggelse mod Sankt Annæ Plads og ligger i forlængelse af denne.

Bygningen orienterer sig mod havnen med store glaspartier. Det er også mod havnen, foyeren og adgangen til salene er placeret. Mod byen, hvor scenedelen og de tilknyttede hjælpefunktioner er placeret, fremstår bygningen med en mere bymæssig karakter med vinduer. Facader tænkes beklædt med kobber, natursten, pudsede felter eller lignende. Mod havnen er bygningen omkranset af en brygge på søjler i vandet. Bryggen giver mulighed for offentlig passage rundt om huset langs havnen og er samtidig hovedadgang til foyeren.



Havnerummet præges i særlig grad af de bevarede, ombyggede pakhuse

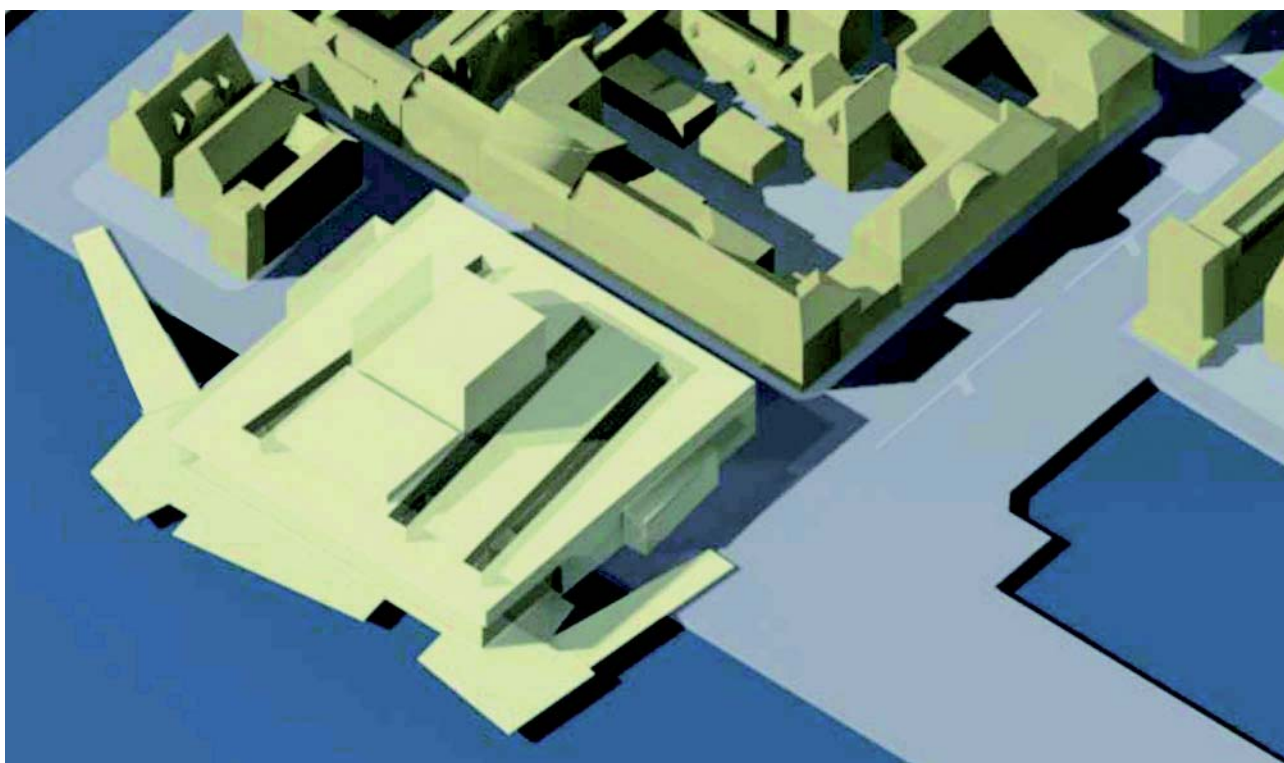
Den store kvadratiske tagetage rummer artistgarderober, administration, prøve-lokaler og personalekantine mv. Tagetagen er tænkt båret således, at den opfattes som en svævende struktur ud over vandet. Materiale-mæssigt er facaden beklædt med glas, eventuelt monteret med vandrette solcellepaneler, indvendigt forsynet med solreflekterende farvede rullegardiner. Det er tanken, at denne etage skal fremstå som et lysende glasbånd.

På taget er scenetårnet placeret tilbagetrukket, således at det ikke ses fra det nære gadeplan, men indgår som et nyt element i byens profil.

Bygningen dækker et areal på ca. 7.500 m² og får et samlet etageareal på ca. 19.600 m² samt ca. 3.000 m² kælder. Facadehøjden er ca. 15 m, idet der bag facadelinien er et område med en bygningshøjde på ca. 17 m og et scenetårn på ca. 34 m.

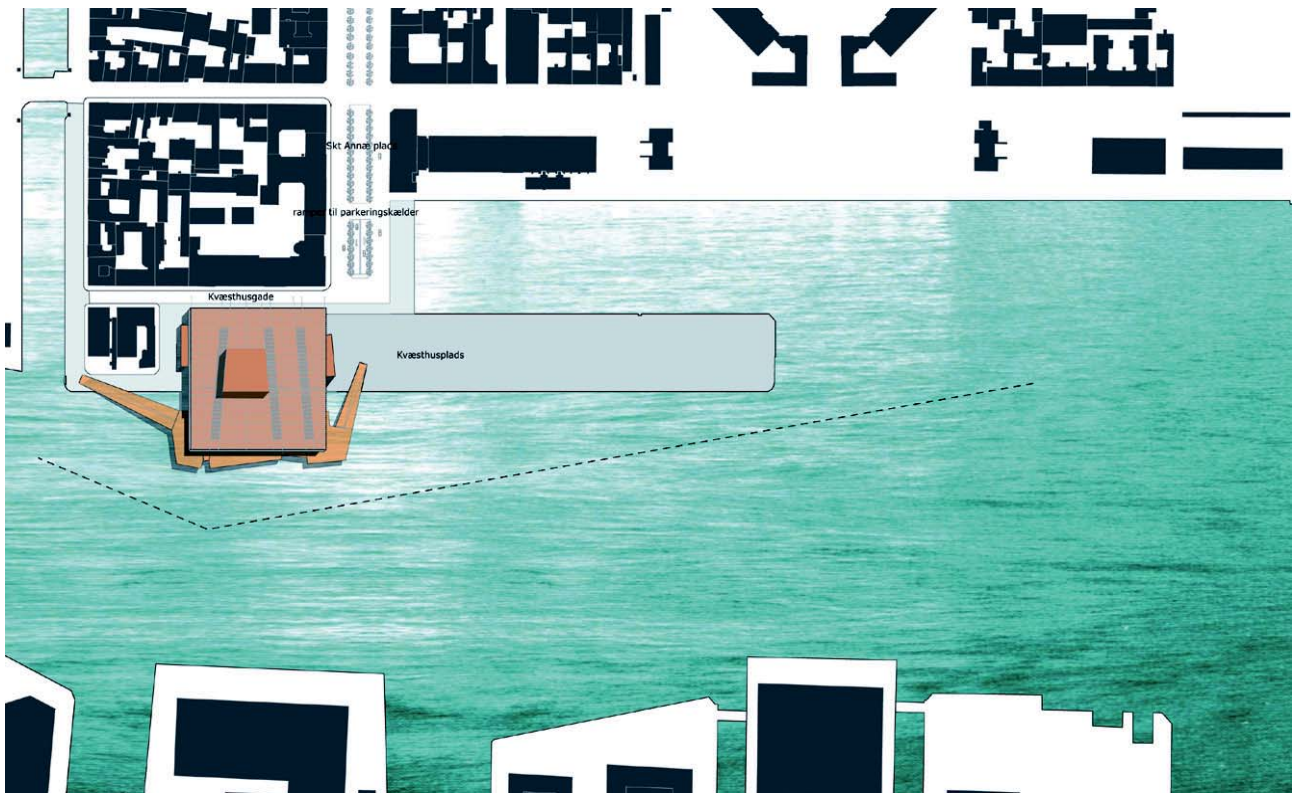
Kvæsthusbroen nord for Sankt Annæ Plads foreslås udlagt som offentligt byrum, der kan anvendes til udendørs arrangementer mv. I konkurrenceforlaget er pladsen beskrevet med en række lysbånd med glas, dels som dagslys til den planlagte parkeringskælder, dels som en slags „lysledespor“, der lyser op om aftenen, idet sporene ender i pavilloner med kiosker, offentlige toiletter, nedgang til parkeringskælderens eller lignende. Udenomsarealerne udformes endvidere således, at de fremstår rolige og med en ensartet overfladestruktur, der som element i byen strækker sig fra Nyhavn til Kvæsthusbroens spids.

Den endelige udformning af de ubebyggede arealer vil imidlertid først blive afklaret i forbindelse med den videre projektering.

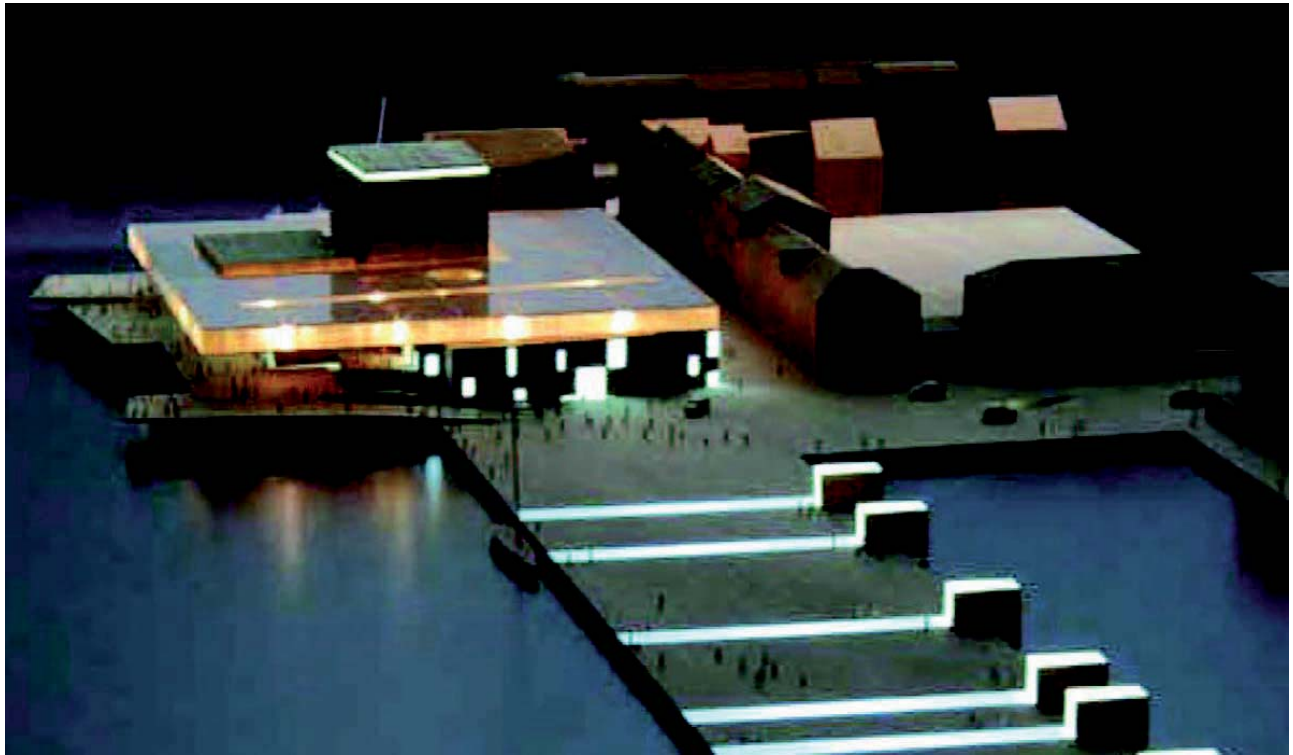


3D -model af projektet med de nærmeste omgivelser

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN, fortsat



Situationsplan



Modelfoto af vinderprojektet set fra nordøst

Skuespilhuset er tilpasset områdets eksisterende byarkitektoniske karakter og danner en forlængelse af Sankt Annæ Plads. Mod Sankt Annæ Plads og Kvæsthusgade udformes facaden med en bymæssig karakter med vinduer og medvirker derved til at give gadestrækningen liv.

En regulering af forholdene på Kvæsthusbroen med skabelse af en stor, åben og i princippet ubebygget plads med direkte forbindelse til havnen vil sikre det store udsyn til vandarealerne og styrke kontakten mellem byen og havnerummet.

Parkeringskælder under Kvæsthusbroen

Bygning af parkeringskælderen er endnu ikke endeligt vedtaget, hvorfor der endnu ikke foreligger et egentligt projekt. Det forventes, at parkeringskælderen placeres for enden af Sankt Annæ Plads og trækker sig ca. halvvejs ud under „molen“. Kælderen etableres i 5 etager med tilkørselsramper midt på Sankt Annæ Plads for enden af Kvæsthusgraven. Der anlægges en hovedopgang i hjørnet mellem Kvæsthusmolen og Sankt Annæ Plads. På selve Kvæsthusmolen skal der etableres en række nødudgange til parkeringskælderen.

Kælderen skal rumme ca. 500 biler, og da det er hensigten, at den bl.a. skal betjene operaen, etableres der i den nordlige ende af kælderen direkte adgang til den planlagte forbindelse til Dokøen på tværs af havneløbet.

Der skal endvidere etableres trappe og elevatoradgang fra overfladen i den sydlige ende af kælderen, placeret ved den inderste del af Kvæsthusgraven.

Forsinkelsesbassin

Bassinanlægget indgår i en samlet kloakteknisk løsning for området mellem Esplanaden og Knippelsbro med det formål at reducere hyppigheden af udledning af ospædet spildevand i Københavns Havn til højst 2 - 3 gange pr. år. Med løsningen skabes der mulighed for sløjfning af en række eksisterende overløbsbygværker uden for lokalplanområdet. Der kan sløjfes 5 eksisterende overløbsbygværker, og den gældende spildevandsplans krav om badevandskvalitet i havneområdet kan tilgodeses.

Bortset fra nedgangsparti, dæksler og udluftningskanal placeres hele anlægget under terræn. Bassinet er i sine ydre mål 60 m langt, ca. 20 m bredt og det har en middeldybde på ca. 10 m. Etablering af anlægget forudsætter en flytning af kajkanten ca. 6 m ud i Kvæsthusgraven i forlængelse af den nordlige facade på Sophie Amalie Hotel.

Bassinanlæggets renholdelse er automatiseret, og alle forureninger, der tilbageholdes i bassinanlægget, føres automatisk tilbage i kloaksystemet. Der forventes ikke at komme lugtproblemer under normal drift.

Overordnet vurdering

I konkurrencen om skuespilhuset indkom forslag med placering såvel nord for Sankt Annæ Plads på Kvæsthusbroen som syd for Sankt Annæ Plads.

Ved bedømmelsen fremhævede dommerkomiteen, at en placering af skuespilhuset på arealet syd for Sankt Annæ Plads skaber en bedre afslutning af det eksisterende bymassiv, ligesom en placering her ikke anfægter Amalienborgaksen og operabygningen.

Opførelse af et skuespilhus på Kvæsthusbroen netop på det sted, hvor det brede havnerum går over i det smalle havneløb, vil tilføre havnefronten endnu et markant bygningsanlæg, som kan indgå i rækken af solitære bygninger langs havnerummet. Denne strategiske placering stiller særlige krav til skuespilhusets karakter og udformning, og det er vigtigt, at bygningen fremstår som en solitær, markant bygning, der understreger stedets betydning. Det er ligeledes væsentligt, at skuespilhuset placeres i princippet i forlængelse af Sankt Annæ Plads' sydlige vejlinie og dermed respektere pladsrummet med en facadehøjde afpasset højden på den eksisterende bebyggelse og med en facadeudformning, der tager hensyn til gade- og pladsrum, dvs. fremstår med en bymæssig facade. Skuespilhuset vil - sammen med en eventuel ny bebyggelse på Christiansholm - på fornem vis understrege havnerummets karakter, som på dette sted i særlig grad præges af afslutningen på det brede havnerum og Sankt Annæ Plads-aksen. Stedets byskabsmæssige kvaliteter er iøvrigt belyst i en særlig inderhavnsanalyse udarbejdet af Juul & Frost arkitekter i samarbejde med Plan & Arkitektur samt Økonomiforvaltningen, ligesom de overordnede akser og bygningsfronter samt sigtelinier og udsigter er fremhævet såvel i Kommuneplan 2001 som i Byskabsatlas 2003.

Den foreslåede offentlige, rekreative anvendelse af Kvæsthusbroen vil være en kvalitet i det samlede promenadeforløb langs havnen.

Trafikale konsekvenser

Trafikken til og fra færgeruterne ved Kvæsthusbroen skønnes at være ca. 800 bilture pr. døgn. Denne trafik vil bortfalde når færgeruterne flyttes.

Ved etablering af et parkeringsanlæg på Kvæsthusbroen med forbindelse til Dokøen og operahuset vurderes det, at der i forbindelse med en udsolgt operaforestilling vil være godt 900 bilture, og en udsolgt forestilling i skuespilhuset skønnes at medføre ca. 800 bilture til og fra teatret. Trafikken til operaen vil være ny trafik, som overflyttes fra Dokøen og derfor påvirker såvel nærområdet som trafikken i Indre By. En stor del af trafikken til skuespilhuset kører allerede i dag til forestillinger på Det Kongelige Teaters eksisterende scener og parkerer forskellige steder i områderne omkring Kongens Nytorv. Derfor vil det kun være på vejnettet i Sankt Annæ Plads' umiddelbare nærhed, at denne trafik vil kunne mærkes, mens trafikken i den øvrige del af Indre By ikke vil blive påvirket heraf. Når der ikke samtidig er forestilling i operahuset, vil publikum til skuespilhuset kunne parkere i parkeringskælderen ved Kvæsthusbroen. Ved samtidige forestillinger i operahuset og skuespilhuset vil der være en del parkering i gaderne omkring Sankt Annæ Plads, men da publikum – som nævnt - allerede i dag parkerer i området i forbindelse med forestillinger på de eksisterende scener, vurderes der ikke at ske nogen stigning i parkeringspresset.

Parkeringskælderen ved Kvæsthusbroen vil udenfor teatertid kunne benyttes af andre bilister. Dette vurderes at føre til en gennemsnitlig forøgelse af hverdagsdøgntrafikken til og fra Indre By på i størrelsesordenen 2.400 bilture udover trafikken til operaen. Denne trafik vil fordele sig med godt en 1/3 på Sankt Annæ Plads fra Bredgade og med knap 2/3 i Toldbodgade/Amaliegade og Holbergsgade.

Som følge af den øgede parkeringsdækning forventes et formindsket pres på gadeparkeringen og et fald i den parkeringssøgende trafik. Herudover forventes parkeringsanlægget at blive sluttet til parkeringshenvisningssystemet i Indre By, hvilket ligeledes vil føre til en reduktion i den parkeringssøgende trafik.

Den øgede trafik vurderes at kunne afvikles uden ændringer i det bestående vejnet, da stigningen væsentligst sker på tidspunkter, hvor trafikniveauet i forvejen ikke er højt.

Kørsel med varer og kulisser sker fra Sankt Annæ Plads via Kvæsthusgade til skuespilhusets sydside. Der er plads til, at lastbiler kan vende på området syd for vareindleveringen. I forbindelse med tv-transmission af forestillinger vil der skulle holde OB-vogne i Kvæsthusgade langs skuespilhuset.

Områdets påvirkning af miljøet

Af hensyn til de omkringliggende boligbebyggelser og offentlige rekreative arealer må skuespilhuset udformes sådan, at virksomhedens belastning af området med støj ikke ved drift overskrider de i miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 „Ekstern støj fra virksomheder“ fastsatte grænser på 50 dB(A) på hverdage mellem kl. 07.00 og 18.00 og på lørdage mellem 07.00 og 14.00. Søn- og helligdage samt øvrige dage indtil 22.00 må støjbelastningen ikke overstige 45 dB(A). Fra kl. 22.00 til kl. 07.00 må støjbelastningen ikke overstige 40 dB(A).

Forurening af undergrunden

Ved opførelsen af skuespilhuset skal der udgraves ca. 1.200 m² til bl.a. under-scene i en dybde på ca. 6,5 m under terræn.

Etablering af en parkeringskælder til 500 biler under Kvæsthusbroen samt et underjordisk forsinkelsesbassin med en kapacitet på ca. 8.000 m³ vil endvidere medføre betydelige udgravninger.

En forureningsundersøgelse har vist, at der findes fyldjord til stor dybde, og at ca. 20 pct. af fylden er forurenede med olie, PAH, tjærestoffer og tungmetaller. En overvejende del af fyldet er sand.

Hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses i henhold til § 71 i lov om forurenede jord (lov nr. 370 af 2. juni 1999), og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold til § 21 i "Lov om miljøbeskyttelse" (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader det pågældende arbejde udføre. Ved flytning af jord inden for området skal der indhentes tilladelse fra Miljøkontrollen. Forurenede jord må ikke flyttes til et mindre forurenede område. Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune", som trådte i kraft 1. marts 2003. Dette indebærer blandt andet krav om udtagning af jordprøver til karakterisering af jorden.

Hvis der efterlades jord- eller grundvandsforurening på ejendommen, anbefales det, at der udføres undersøgelse og risikovurdering i forhold til indeklima, udeklima og arealanvendelse. Afhængig af risikovurderingen skal der udføres sundhedsmæssige foranstaltninger på ubefæstede arealer mod jordforurening og overfor indeklima.

Ved jordforurening med immobile stoffer anbefales det, at der udlægges minimum 0,3 m dokumenteret ren jord på ubefæstede arealer. Hvis der ønskes genanvendt forurenede jord, skal et projekt herfor forinden forelægges Miljøkontrollen. En eventuel tilladelse til genanvendelse af forurenede jord efter Miljøbeskyttelseslovens § 19 vil indeholde en række krav og vilkår.

Grundvandssænkning

Kvæsthusbroen ligger indenfor Københavns "historiske" byområde. I dette område er der mange bygninger, hvis fundamenter er følsomme overfor udtørring, eller som står direkte på sætningsgivende jordlag.

Af hensyn til sikring af disse bygninger har Borgerrepræsentationen i 1991, i henhold til Byggelovens § 12, truffet beslutning om, at der kan pålægges særlige vilkår ved byggeri under grundvandsspejlet i dette område. Blandt andet kan der stilles krav om, at grundvandsmagasinet skal tilføres vand i takt med, at der sker oppumpning, for herved at imødegå sænkning af grundvandstanden udenfor byggegruben. Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning på særlige vilkår, såfremt en risikovurdering viser, at det ikke vil kunne medføre skader på bygninger i området.

Byggefaserne

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen anbefaler Borgerrepræsentationen, at så stor en del som muligt af afgravnings- og byggematerialet til og fra byggepladser transporteres ad søvejen, samt at spunsning skal ske med metoder, der sikrer, at de fastsatte støjgrænser overholdes.

Miljørigtigt byggeri



Pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“, der kan bestilles på Internettet eller rekvireres hos Miljøkontrollen eller Plan & Arkitektur.

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med byfornyelse og nybyggeri. Borgerrepræsentationen har den 1. marts 2001 tiltrådt revideret udgave af pjecen „Miljøorienteret byfornyelse og nybyggeri“. Baggrunden for pjecen 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 befolkningen.

Pjecen berører emnerne miljørigtig projektering, vand, varme, el/gas, affald, materialer og grønne områder. Inden for hvert emne opstilles en række minimumskrav, anbefalinger og visioner.

Minimumskravene i pjecen skal følges i forbindelse med byfornyelse, støttet byggeri samt kommunalt byggeri, mens private opfordres til at hente ideer herfra. Pjecen oplyser i øvrigt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger i forbindelse med miljøorienteret nybyggeri.

Fjernvarme

Området er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet). I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. Dette indebærer, at der ved nybyggeri eller ved udskiftning af hovedvarmekilden skal ske tilslutning til fjernvarmenettet.

§ 1. FORMÅL

Det er lokalplanens formål at sikre,
at der kan opføres ny bebyggelse til kulturelle formål, herunder et skuespilhus,
som drager nytte af den særlige placering ved havnefronten,
at udviklingen på Kvæsthusbroen sker på en sådan måde, at områdets særlige
byarkitektoniske og rumlige karakter fastholdes og videreudvikles med en un-
derstregning af havnerummet og Sankt Annæ Plads-aksen som betydnings-
fulde strukturskabende elementer,
at et nyt skuespilhus udformes med de dimensioner og arkitektoniske kvaliteter,
som kommer til udtryk i vinderprojektet fra arkitektkonkurrencen om et skue-
spilhus på Kvæsthusbroen,
at de ubebyggede arealer nord for skuespilhuset samt arealer langs kajkanter
anlægges som offentligt tilgængelige opholdsarealer og promenader og ud-
formes, så området fremstår med en enkel og klar struktur, tilpasset områdets
overordnede byarkitektoniske træk,
at områdets bevaringsværdige bebyggelse bibeholdes, og det enkelte hus kan
gives en nutidig brug dog således, at istandsættelser, moderniseringer o.lign.
sker med den størst mulige respekt for husets bygningskultur, herunder de hi-
storiske og arkitektoniske særpræg og kvaliteter, som bebyggelsen repræsen-
terer.

Endvidere tilstræbes, at der projekteres og bygges efter miljørigtige principper,
og at Københavns Kommunes retningslinier for miljøorienteret byfornyelse og
nybyggeri følges.

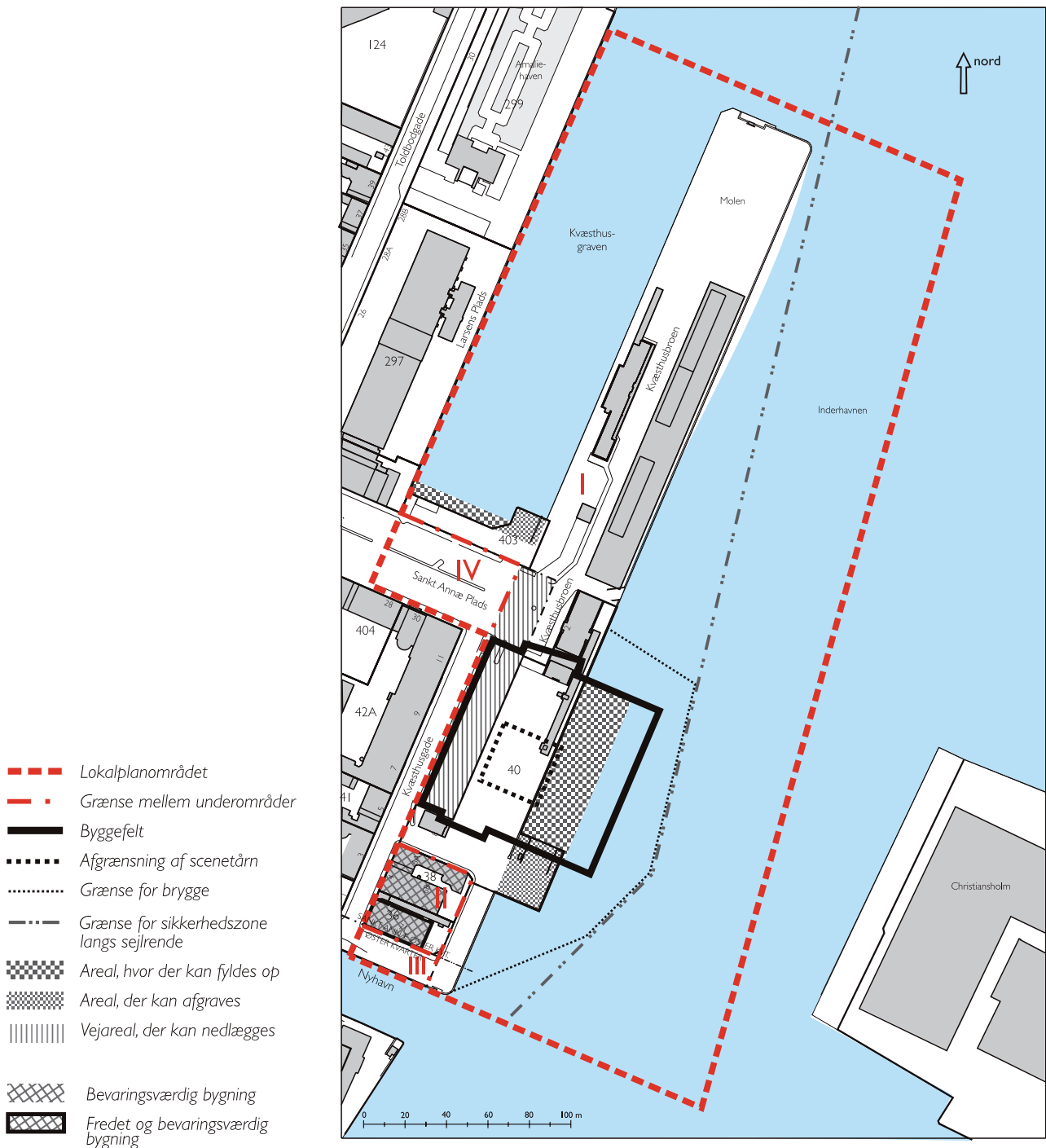
§ 2. OMRÅDE

Stk. 1.

Lokalplanen afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter ejendom-
mene matr.nr. 36, 38, 40, 403, umatrikulerede land- og vandarealer, del af uma-
trikulerede vejarealer i Sankt Annæ Plads og del af umatrikuleret vejareal i
Kvæsthusgade, alle Sankt Annæ Øster Kvarter, København, umatrikuleret vej-
areal i Nyhavn, Øster Kvarter, København, samt alle parceller der efter den 1.
april 2003 udstykkes i området.

Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområderne I, II, III og IV som vist på lokalplant-
egningen.



§ 3. OPFYLDTE AREALER

- Stk. 1.** Inden for de på tegningen med storprikket signatur viste vandarealer kan der opfyldes indtil 2.500 m² i området ved byggefeltet og indtil 400 m² i området for enden af Kvæsthusgraven.
- Stk. 2.** Det på tegningen med små prikker viste areal kan afgraves og etableres som vandareal.
- Stk. 3.** Opfyldte arealer overføres til byzone.

§ 4. ANVENDELSE

- Stk. 1.** For område I gælder:
- Området fastlægges til offentlige, kulturelle formål, såsom teater-, musik- og kulturhus med tilhørende servicefunktioner og administration. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (klasse 2) med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 „Ekstern støj fra virksomheder“.

- Herudover kan der indrettes publikumsorienterede funktioner, såsom café, restaurant, butik, udstilling o. lign., der har naturlig tilknytning til områdets anvendelse. For butikker i bebyggelse inden for byggefeltet, jf. § 6, stk. 1b), og i eventuel bebyggelse nord for byggefeltet, jf. § 6, stk. 1e), gælder, at etagearealet samlet ikke må overstige 100 m².
- Der kan etableres et offentligt tilgængeligt underjordisk parkeringsanlæg med op til 500 parkeringspladser nord for byggefeltet og et underjordisk forsinkelsesbassin mellem Sankt Annæ Plads og Kvæsthusgraven.

Stk. 2.

For område II gælder:

- Området fastlægges til serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter og erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.
- Indtil 25 pct. af etagearealet kan anvendes til familieegnede helårsboliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Boligerne skal i gennemsnit være mindst 100 m² etageareal, og ingen bolig må være mindre end 85 m² etageareal.

Kommentar

Ved familieboliger forstås normalt lejligheder med mindst 3 værelser, og ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

§ 4. ANVENDELSE fortsat

- c) Der må kun udøves virksomhed, som højst medfører ubetydelig forurening (forureningsklasse 2) med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende.
- d) Der må ikke indrettes erhverv over boliger.
- e) Det samlede bruttoetageareal til butikker må højst udgøre 500 m², og den enkelte butiks størrelse må ikke overstige 200 m² bruttoetageareal.

Kommentar

Ifølge Københavns Kommuneplan 2001 ligger lokalplanområdet uden for de fastlagte centerområder, hvorfor der kun må etableres mindre butikker, som betjener lokalområdet.
Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 f indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butikker.

- f) Der kan desuden indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

Kommentar

Der er ikke aktuelle planer om indretning af kollektive anlæg og institutioner i lokalplanområdet, men muligheden holdes åben, hvis der i fremtiden skulle opstå ønske herom.

Stk. 3.

Områderne III og IV fastlægges som vejareal

§ 5. VEJFORHOLD

Eksisterende vejlinier opretholdes, idet det på lokalplantegningen med skravering viste vejareal kan nedlægges, når betingelserne herfor er til stede.

Kommentar

Den sydlige del af det vejareal som kan nedlægges skal anvendes til opførelse af bebyggelse i byggefeltet, mens den nordlige del skal anvendes som en del af den forplads som også vil omfatte „molen“.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Stk. 1.

For område I gælder:

- a) Der må opføres et skuespilhus på maksimalt 22.000 m² i området.
- b) Skuespilhuset skal placeres i det på lokalplantegningen viste byggefelt.
- c) Facadehøjden må ikke overstige 16 m og bygningshøjden må ikke overstige facadehøjden + afstanden til facadelinien, og må maksimalt udgøre 20m.
- d) Uanset pkt. c) kan der ved opførelse af et skuespilhus - inden for det på tegningen med stiplede linie viste areal - opføres et scenetårn med en højde på højst 36 m.

Kommentar

De bebyggelsesregulerende bestemmelser har til formål at sikre det overordnede mål, at bygningen fremstår som en markant, solitær bygning, der understreger såvel den særlige placering i havnerummet, som placeringen i Sankt Annæ Plads rummet. Bygningen skal ved sin hovedform, gesims- og bygningshøjde mv. formidle skalaforholdene i de to rumdannelser.

e) På arealet nord for skuespilhuset kan der ved det sydøstlige hjørne af Kvæsthusgraven opføres én mindre bygning til nødvendig adgang for parkeringsanlæg og forsinkelsesbassin. Bygge- og Teknikudvalget kan herudover ud fra en samlet plan tillade opførelse af mindre, fritliggende bygninger med et samlet areal på 150 m². Bygningerne skal placeres langs Kvæsthusgraven og således i forhold til hinanden, at hensynet til udsigten over havnerummet respekteres.

Den enkelte bygning må have et bebygget areal på 35 m², må ikke overstige 4 m i højden og må ikke sammenbygges med eller på anden måde kædes sammen med andre bygninger.

f) På Kvæsthusbroens vestlige og østlige side kan der etableres brofæster til fodgænger- og cykelbro over såvel havneløbet som Kvæsthusgraven. I forbindelse med brofæsterne kan der etableres elevator- og trappeanlæg til parkeringskælder. Omfanget heraf skal være mindst muligt og skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

g) På arealet mellem skuespilhuset og område II kan det nuværende centralsuganlæg erstattes med et nyt anlæg med et omfang svarende til det eksisterende anlæg. Anlægget kan, såfremt det etableres under terræn, placeres andet sted syd for byggefeltet.

Kommentar

Som udgangspunkt er det hensigten, at pladsarealerne nord for skuespilhuset, af hensyn til ønsket om at bevare de frie udsigtsmuligheder over det åbne havnerum, skal fremstå ubebyggede. Der åbnes dog mulighed for at etablere de nødvendige adgangsforhold til det planlagte underjordiske parkeringsanlæg og til forsinkelsesbassinet for enden af Kvæsthusgraven samt endvidere at opføre mindre bygninger til f.eks., café, kiosk, offentlige toiletter mv., som kan sikre og forbedre områdets rekreative værdier. Bestemmelsen er formuleret således, at bebyggelse udover adgang til parkeringsanlæg og forsinkelsesbassin forudsætter en dispensation, meddelt af Bygge- og Teknikudvalget.

Stk. 2.

For område II gælder:

- a) Den på tegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives. Der må ikke opføres nybyggeri, bortset fra nødvendige småbygninger, herunder mindre skure eller halvtage til cykler, renovation og lignende.
- b) Opførelse af nybyggeri til erstatning af bevaringsværdig bebyggelse, som ikke vil kunne istandsættes på grund af brand eller lignende „force majeure“ situation, forudsætter udarbejdelse af en supplerende lokalplan.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING fortsat

Kommentar

3 eksisterende bygninger i området er hver især bevaringsværdige, og de skal som sådan sikres; pakhuset Nyhavn 71 er endvidere fredet. Såfremt en eller flere af disse bygninger skal erstattes, bør nye muligheder imidlertid vurderes. Disse muligheder forudsættes belyst gennem udarbejdelse af en lokalplan.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Stk. 1.

For område I gælder:

a) Skuespilhuset skal med hensyn til proportionering og materialer fremstå som en markant selvstændig bygning, der respekterer den omgivende bebyggelse i Frederiksstaden og i havnerummet. Bygningen skal på alle sider fremstå med en åben karakter.

Bebyggelsen skal opføres med følgende materialer:

Den underste del af bygningens facader skal mod plads- og gadearealer fremtræde overvejende i beton, natursten, eller murværk.

Mod havnerummet skal facaden på den underste del af bygningen overvejende fremstå i klart glas.

Øverste etage skal udformes som en let konstruktion med facader af glas.

Scenetårnet skal beklædes med kobber.

b) De i § 6, stk. 1 e), nævnte bygninger skal udformes med ensartede arkitektoniske træk, som harmonerer med skuespilhuset, og de skal fremstå med en åben karakter.

c) Placering og udformning af antenner og paraboler o.lign. skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Antenner og paraboler må ikke opsættes på scenetårnets tag.

Kommentar

Det er hensigten, at bebyggelsen udformes som et hus, der knytter sig til det eksisterende byrum, som markerer den nye plads på Kvæsthusbroen og danner afslutningen på det brede havnerum. Bygningen skal som led i rækken af enkeltstående bygninger langs denne del af havnefronten fremtræde med et selvstændigt arkitektonisk udtryk. Samtidig skal bygningen ved sin proportionering, opdeling, åbne facade karakter mv. relatere sig til den eksisterende bebyggelse på Sankt Annæ Plads og i Kvæsthusgade.

Stk. 2.

For område II gælder:

a) Ombygning eller ændring af den på tegningen viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke ske uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

b) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning og lignende, således at de får karakter af facadebeklædning. Gesimser, søjler og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

§ 7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN fortsat

- c) Placering og udformning af antenner og paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt (ved tagfladen, i tilknytning til skorsten, kviste eller lignende) og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

Stk. 3.

For hele lokalplanområdet gælder:

- a) Skiltning, reklamering og facadebelysning, samt opsætning af markiser, solafskærmning, udhængsskabe og andet facadeudstyr, må ikke ske uden Bygge- og Teknikforvaltningens tilladelse og skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farve, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.
- b) Facadebelysning, reklameskilte og lignende må ikke ved blænding og reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og den pågældende bygningens arkitektoniske udtryk. Der må ikke opsættes signboards, lysviser og reklameskilte med løbende eller blinkende effekt
- c) Tekniske installationer skal udformes som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER

Stk. 1.

For område I gælder:

- a) Ubebyggede arealer må ikke hegnes og skal anlægges som offentligt tilgængelige opholdsarealer med adgang for fodgængere og cyklister.
- b) De ubebyggede arealer nord for byggefeltet samt mellem Kvæsthusgraven og vejlinien mod Sankt Annæ Plads skal anlægges med en udformning og med materialer, der danner en harmonisk helhed med skuespilhuset. Arealerne skal fremstå med en fast overflade, og skal udformes efter følgende principper:
Arealet nord for byggefeltet i hele molens udstrækning skal fremstå som en åben og i princippet ubebygget plads, jf. dog § 6, stk. 1e), med opholdsarealer. Belysningen skal udføres med en dæmpet belysning, der ikke fremhæver molen som et dominerende element i havnerummet.
Arealet mellem vejarealet Sankt Annæ Plads og Kvæsthusgraven skal udformes og anlægges som et selvstændigt areal med en promenade som danner en forlængelse af promenaden langs den vestlige side af Kvæsthusgraven.
- c) Kajen øst for område II og III anlægges med promenade for fodgængere og cyklister med forbindelse til den i punkt d) fastlagte promenade. Promenaden skal med hensyn til udformning og materialer tilpasses den tilstødende belægning i Nyhavn.
- d) Som forbindelse mellem de i pkt. b) og c) nævnte arealer skal der inden for det på tegningen med punkteret linie afgrænsede område etableres en promenade som en bro på pæle. Promenaden skal have en bredde på mindst 8 m, og den skal anlægges med et dæk af beton eller træ.

De ubebyggede arealer nord for skuespilhuset og langs kajerne i lokalplanområdet skal udformes således, at de danner en naturlig forbindelse mellem en promenade ved Nyhavn og promenaden langs Admiral Hotel som ses på billedet.

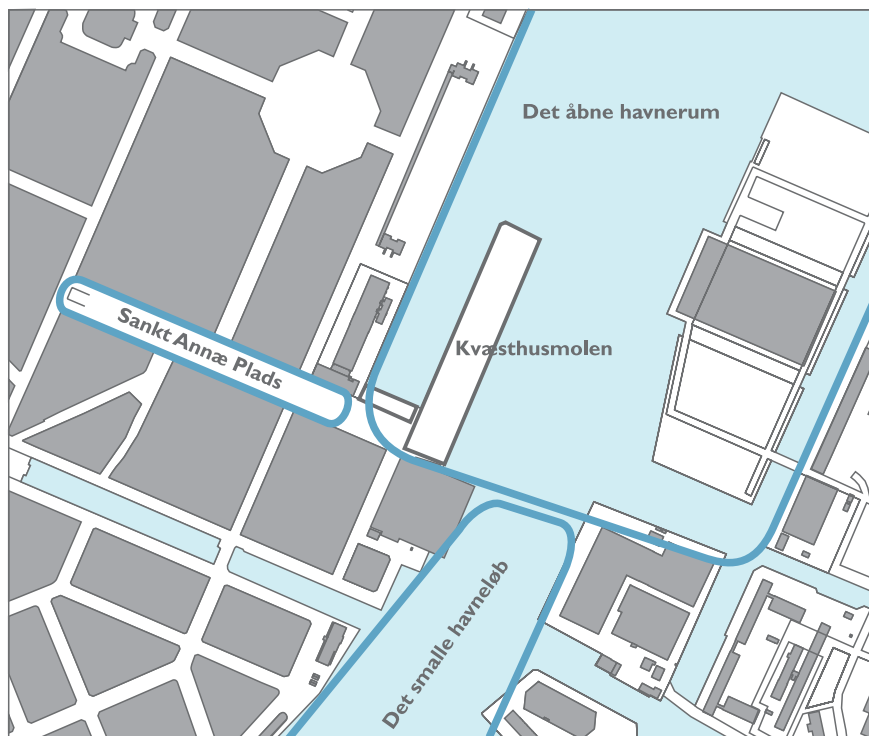


- e) Arealet mellem byggefeltet og område II, kan anvendes til varetilkørsel.
- f) Opfyldte arealer samt kanter efter en eventuel afgravning skal kajsættes med lodrette sider og såvel kajsider som hammer skal udføres af granit. Udformningen skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen.

Kommentar

De overordnede rumlige træk i området præges i særlig grad af det store åbne havnerum, det smalle havnerum og af Sankt Annæ plads. Overgangen mellem de åbne og det smalle havnerum dannes af DFDS' hovedkvarter – "Kvæsthuset" - og det kommende skuespilhus som markerer indsnævringen og samtidig skaber sammenhæng mellem rumdannelsen i Sankt Annæ Plads og havnerummene. Det store udsyn over havnearealerne, der i særlig grad præger havnerummene, er en væsentlig byarkitektonisk kvalitet, som styrkes med nedrivningen af den eksisterende bebyggelse på Kvæsthusbroen.

For at styrke disse rumlige træk, og for at fastholde det store udsyn rummer lokalplanen bestemmelser om, at arealerne nord for byggefeltet i princippet skal fremstå som pladser uden bebyggelse eller beplantning. Nødvendig bebyggelse, møblering og belysning skal placeres og dimensioneres således, at denne karakter ikke anfægtes. Det er hensigten at anlægge de ubebyggede arealer nord for skuespilhuset i en struktur med 2 hovedelementer. Det ene er den i arkitektkonkurrencen foreslåede flade som skuespilhuset placeres på og som strækker sig ud til den nordlige ende på Kvæsthusbroen. Et andet hovedelement vil være arealet mellem Kvæsthusgraven og Sankt Annæ Plads, der udformes med en promenade i forlængelse af promenaden fra Toldboden til Sankt Annæ Plads. Med hensyn til udformning og indretning af de ubebyggede arealer henvises til, at Borgerrepræsentationen i 1999 tiltrådte retningslinierne i rapporten „Promenader langs havnen, kanalerne og kysten“. Rapporten indeholder de retningslinier



De overordnede rumlige træk i havneområdet omkring Skuespilhuset og Operaen med det åbne havnerum mod nord og det smalle havneløb mod syd samt Sankt Annæ Pladsrum.

for udformning, materialeanvendelse, beplantning, møblering, belysning, mv., som vil blive lagt til grund for forvaltningens administration af lokalplanens bestemmelser. Kravet til udsynet over havnearealerne og det samlede havnerums karakter lægger op til, at der på Kvæsthusmolen og på arealet for enden af Kvæsthusgraven vil blive stillet krav om en mere begrænset og diskret belysning end den i promenaderapportens retningslinier beskrevne.

- Stk. 2.** For område II gælder:
De ubebyggede arealer skal indrettes med opholdsarealer for beboere og brugere og må kun indrettes med parkering eller som tilkørsel efter Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.
- Stk. 3.** Område III skal med hensyn til belægning, vejforløb mv. indgå i sammenhæng med den øvrige strækning af Nyhavns nordlige del.
- Stk. 4.** I område IV kan der placeres nedkørsel til parkeringsanlæg.
- Stk. 5.** For hele lokalplanområdet gælder:
a) Parkeringsdækningen skal være 1 plads pr. 100 m² etageareal.

§ 8. UBEBYGGEDE AREALER fortsat

- b) Samtlige ubebyggede arealer skal udformes med et helhedspræg og skal med hensyn til belægning, belysning og inventar anlægges efter Bygge- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse.
- c) Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne.

Kommentar

I forbindelse med behandling af byggesagen vedrørende et skuespilhus vil der ikke blive stillet krav om anlæg af parkeringspladser, såfremt der nedlægges et tilsvarende antal tilskuerpladser i Stærekassen og Turbinehallerne. Lokalplanens krav om parkering sikres ved tinglyst deklARATION.

§ 9. FORANSTALTNINGER MOD FORURENINGSGENER

Bebyggelse, primære opholdsarealer og offentlige rekreative arealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 6, udføres og indrettes således, at beboere og brugere skærmes mod støj og anden forurening fra trafik og virksomheder i området. Det indendørs støjniveau i boliger og institutioner må ikke overstige 30 dB(A), i lokaler til administration, undervisning og lignende må det ikke overstige 35 dB(A). Det udendørs støjniveau må på primære opholds- og friarealer i boligbebyggelser, på offentlige rekreative arealer og lignende ikke overstige 55 dB(A).

Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“.

§ 10. RETSVIRKNINGER

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog kommentarer af generel karakter, pkt. c). Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 11. OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Lokalplan nr. 26, vedtaget af Borgerrepræsentationen den 17. december 1980 og offentlig bekendtgjort samt tinglyst den 12. august 1981, ophæves i sin helhed.

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002.
- b) Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.
- c) 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. Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.
- d) Uanset foranstående bestemmelser må der ikke for bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, igangsættes bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, før der er opnået tilladelse hertil fra fredningsmyndighederne.
- e) 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 kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- f) Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring mv. af ledninger.
- g) Der må ikke foretages opfyldninger inden for havnens søområde uden Trafikministeriets godkendelse, jf. lov om Københavns Havn A/S, § 7, stk. 2.
- h) Der må ikke ske påvirkning af forurenede havnesediment uden tilladelse fra miljømyndigheden (Miljøkontrollen) jf. miljøbeskyttelseslovens § 27, stk. 2.
- i) Hvis der ønskes genanvendt forurenede jord, skal et projekt herfor forinden forelægges Miljøkontrollen. En eventuel tilladelse til genanvendelse af forurenede jord efter Miljøbeskyttelseslovens §19 vil indeholde en række krav og vilkår. Ved flytning af jord indenfor området skal der indhentes tilladelse fra Miljøkontrollen. Forurenede jord må ikke flyttes til et mindre forurenede område. Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Miljøkontrollen og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.

I henhold til „Lov om forurenede jord“ (lov nr. 370 af 2. juni 1999) § 71 skal arbejdet standses, hvis der under et bygge- eller jordarbejde konstateres en forurening af jorden, og der skal ske indberetning til miljømyndigheden (Miljøkontrollen) i henhold § 21 i „Lov om miljøbeskyttelse“ (lov nr. 698 af 22. september 1998). Forpligtelsen hertil påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader udføre det pågældende arbejde. I § 50 i „Lov om forurenede jord“ bestemmes det, at opgravning og flytning af forurenede jord og jord fra en kortlagt ejendom, en kortlagt del af en ejendom eller et areal, som anvendes til offentlig vej, skal anmeldes til miljømyndigheden (Miljøkontrollen). Pligten til at anmelde påhviler den, der flytter jorden, dvs. ejer, bruger, byggherre, entreprenør eller transportør. Anmeldelse skal ske inden jorden kan flyttes.

- j) Miljøkontrollen kan efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.
- k) Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i „Indre by“. Der kan dog gives tilladelse til midlertidig grundvandssænkning, men på særlige vilkår som for eksempel reinfiltreering af det oppumpede vand. Jf. Borgerrepræsentationens beslutning af 21. marts 1991 om sikring af del af Indre By mod grundvandssænkninger i forbindelse med nybyggeri i henhold til Byggelovens § 12.

Lokalplan nr. 374 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 25. marts 2004 og bekendtgjort den 14. april 2004.

Bygge- og Teknikforvaltningen, den 14. april 2004.

Søren Stenz
kontorchef

/Kim Brodersen
specialkonsulent

KØBENHAVNS BYRET
Indført den 25.06.2004
Lyst under 94808
Hanne Voss

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

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 byplanvedtægt. 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. xx 2008 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. I til lokalplan nr. 374 "Kvæsthusbroen".

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2008 til den xx. xx 2008.

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

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



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 forslaget om lokalplantillæg 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. xx 2008.