

# "HJØRRINGGADE"

## Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 306

Borgerrepræsentationen har den 28. maj 2009 vedtaget forslaget. Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.



# INDHOLD

## BAGGRUND FOR LOKALPLAN

Formål .....	3
Baggrund .....	3
Tillægsområdet .....	4
Kvarteret og karreen.....	4
Trafikforhold .....	5
Planlægning .....	5
Eksisterende lokalplaner .....	6
Højhusstrategi.....	6
Projektet .....	7
Planmæssig og arkitektonisk vurdering af projektet .....	8
Vindforhold .....	9
Miljørigtigt byggeri .....	9
Skyggediagrammer .....	10

## LOKALPLANTILLÆGGET

§ 1. Formål.....	11
§ 2. Område .....	11
§ 3. Bebyggelsens omfang og placering .....	11
Tegning nr. 1 .....	12
§ 4. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	13
§ 5. Ubebyggede arealer, opholdsarealer og parkering.....	13
§ 6. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	14
§ 7. Lavenergi.....	14
§ 8. Retsvirkninger .....	14
§ 9. Ophævelse af lokalplan og servitut.....	15
Kommentarer af generel karakter .....	15
Lokalplan nr. 306.....	17

## FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2005 .....	24
Forslag til Kommuneplan 2009.....	24
Fingerplanen .....	24
Eksisterende lokalplaner .....	24
Miljøvurdering .....	25
Trafikstøj .....	25
Tilladelse i henhold til anden lovgivning .....	25

## HVAD ER EN LOKALPLAN ? ..... 27

Lokalplan.....	27
Lokalplanens retsvirkninger .....	27
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	27

## PRAKTISKE OPLYSNINGER .....28

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod øst (JW Luftfoto, januar 2009).

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

### Formål

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 306 "Hjørninggade" skal sammen med den gældende lokalplan udgøre det planmæssige grundlag for en videreudvikling af karreen ved at muliggøre en realisering af et højhusprojekt af høj arkitektonisk kvalitet på ejendommen, Hjørninggade 35. Højhuset skal med sin slankhed og fine materialeholdning udgøre et smukt eksempel på et højhus og fungere som referencemodell for kommende højhuse i København.

Endvidere er det intentionen med projektet at skabe en milepæl i udviklingen af et energioptimalt byggeri, der i store træk er selvforsynende med energi til opvarmning og køling.

### Baggrund

Lokalplantillægget er udarbejdet på baggrund af et projekt udviklet af Arkitektfirmaet Lundgaard & Tranberg på vegne af ejeren/bygherren Finn Harald Simonsen. Bygherren har stået bag opførelsen af den nærværende beliggende Charlottet haven, der blandt andet indeholder boliger samt hotel- og konferencemuligheder. Bygherren har erhvervet den aktuelle ejendom i 2007 med henblik på at udvide kapaciteten med yderligere hotelfunktioner for at imødekomme en stor efterspørgsel.



Lokalplantillægsområdet set fra Hjørringgade mod nord

## Tillægsområdet

Lokalplantillægget omfatter ejendommene matr. nr. 4738 og 6182 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Matr. nr. 4738 ibid. har et grundareal på 475 m<sup>2</sup> og er ryddet for bebyggelse.

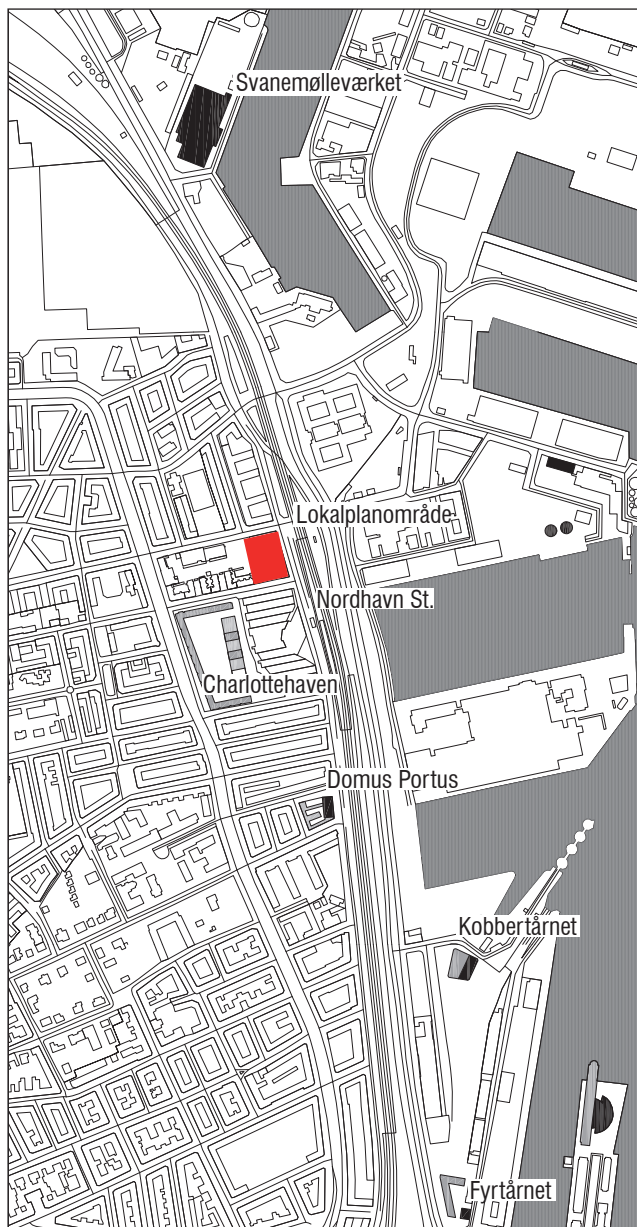
Matr. nr. 6182 ibid. har et grundareal på 4314 m<sup>2</sup> og er fuldt udbygget. Denne ejendom medtages i lokalplantillægget med henblik på en ændring af byggefeltet på ejendommen.

Ejendommene ligger placeret i den østlige del af karréen, der er afgrænset af Strandboulevarden, Århusgade, Østbanegade og Hjørringgade. Karréen er i dag omfattet af lokalplan nr. 306 "Hjørringgade".

## Kvarteret og karreen

Området ligger tæt på Nordhavn Station mellem det gamle Østerbro og Nordhavn, der i de kommende 40-50 år vil gennemgå en omfattende byomdannelse. Charlottehaven ligger i nabokarreen mod syd afgrænset af Strandboulevarden, Hjørringgade og Gammel Kalkbrænderivej samt Skats bygninger mod øst. I nabokarreen mod nord er der overvejende boligbebyggelse i 5 og 6 etager. Den tidligere sporvognsremise mod Århusgade anvendes i dag som idræts- og kulturcenter - "Østerbrohuset" - og indgår som et væsentligt aktivitetsskabende element i området. Mod øst danner Østbanegade sammen med jernbanen en klar grænse mod havnen, og bebyggelsen langs gaden danner en markant bygningsfront, som afgrænser det tæt bebyggede kvarter mod havnearealerne. Mod vest danner Strandboulevarden - med en bredde på mere end 37 m og sin brede, græsklædte midterrabat med allébeplantning - en markant opdeling af den tæt bebyggede del af bydelen.

Karreen er opdelt i en erhvervsdel ud mod Strandboulevarden, Århusgade og Østbanegade og en mindre boligdel ud mod det vestlige stykke af Hjørringgade.



Områdekort: Østerbro og Nordhavn



Nordhavn St. / Østbanegade set mod syd



Østbanegade set mod nord



Hjørninggade set mod øst



Kig fra Hjørninggade 35 mod Charlottet haven



Strandboulevarden set mod syd

Karreens bebyggelse består af bygninger af meget forskellig alder og karakter. Mod Strandboulevarden fremstår bebyggelsen som sluttet randbebyggelse i 3½ - 6 etager, mens bebyggelsen mod Århusgade er i 3-7 etager med store åbninger ud mod gaden. Bygningerne her er nyligt renoveret og indrettet til forskellige former for serviceerhverv.

Mod Østbanegade afsluttes karreen af AP-Pensions nyere domicilbebyggelse, der er i 5 etager med penthouseetage, der med sin placering fremstår som løsrevet fra karreens øvrige bebyggelse.

Boligejendommene ud mod Hjørninggade består af tæt 5-6 etagers bebyggelse organiseret omkring smalle adgangspassager og snævre gårdrum. I forbindelse med renoveringen af erhvervsejendommen i Århusgade anlægges et større friareal, der skal være fælles med boligejendommene.

## Trafikforhold

Ejendommen ligger meget stationsnært i forhold til Nordhavn Station og tæt på kollektiv transport i form af busser i Østbanegade. Der er nem tilkørsel til ejendommen fra henholdsvis Østbanegade, der er ensrettet i nordlig retning, og Strandboulevarden.

Hjørninggade er en privat fællesvej med status som lokalgade med trafik i begge retninger. Gaden er indrettet med henholdsvis parallelparkering og skråparkering. Det har været drøftet, om Hjørninggade på strækningen mellem det foreslåede projekt og Charlottet haven bearbejdes og indrettes som sivegade med særlig belægning og gadeinventar. Dette kan ske for yderligere at understrege sammenhængen med hotel- og konferencefaciliteterne i Charlottet haven og som bidrag til en forbedring af det omliggende byrum. Såfremt det viser sig muligt og hensigtsmæssigt vil det indgå i byggesagsbehandlingen.

## Planlægning

### Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 er de to aktuelle ejendomme beliggende i et område fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2\*- område). Stjernebemærkningen angiver, at den maksimale bebyggelsesprocent er 165. I C2-områder er det maksimale etageantal 6, eksklusive tagetage, og friarealprocenten er 40 for boliger og 10 for erhverv.

### Kommuneplan 2009

I forslag til Kommuneplan 2009 foreslås rammebestemmelserne ændret til et C2\*-område med særlig bestem-

melse om, at der på matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan tillades bebyggelse på op til 3.100 m<sup>2</sup> etageareal med et tårnhus på højst 16 etager og en maksimal bygningshøjde på 58 m. Denne bebyggelse kan indrettes til hotellejligheder uden krav om helårsstatus.

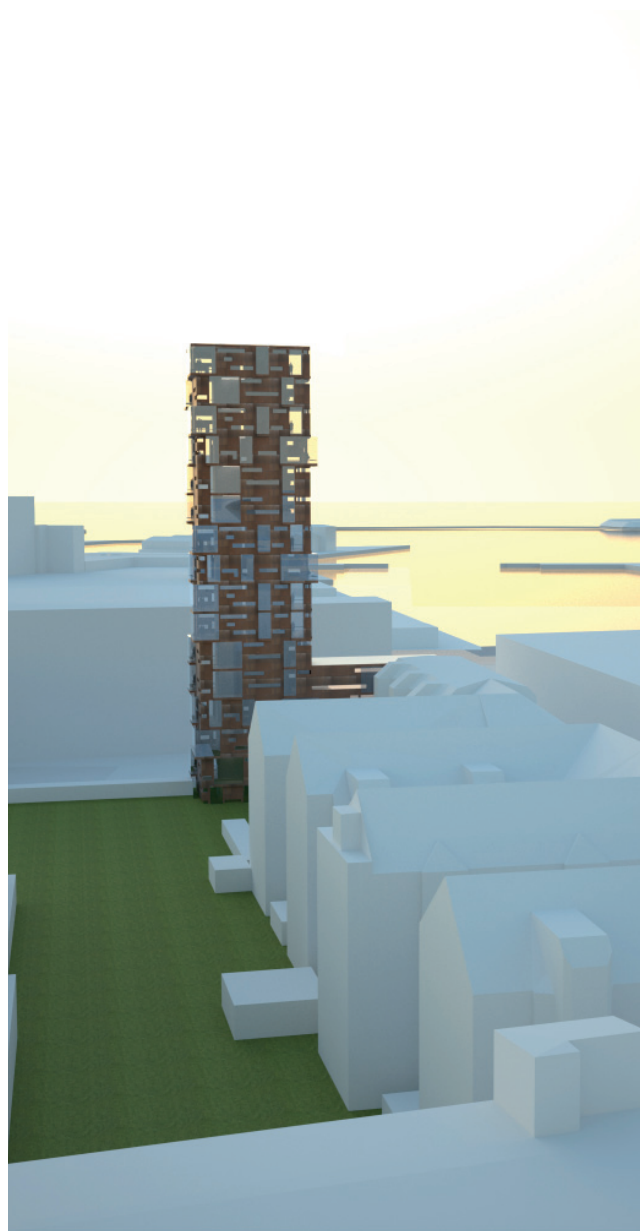
Den maksimale bebyggelsesprocent i karreen i øvrigt fastholdes til 165.

### Eksisterende lokalplan

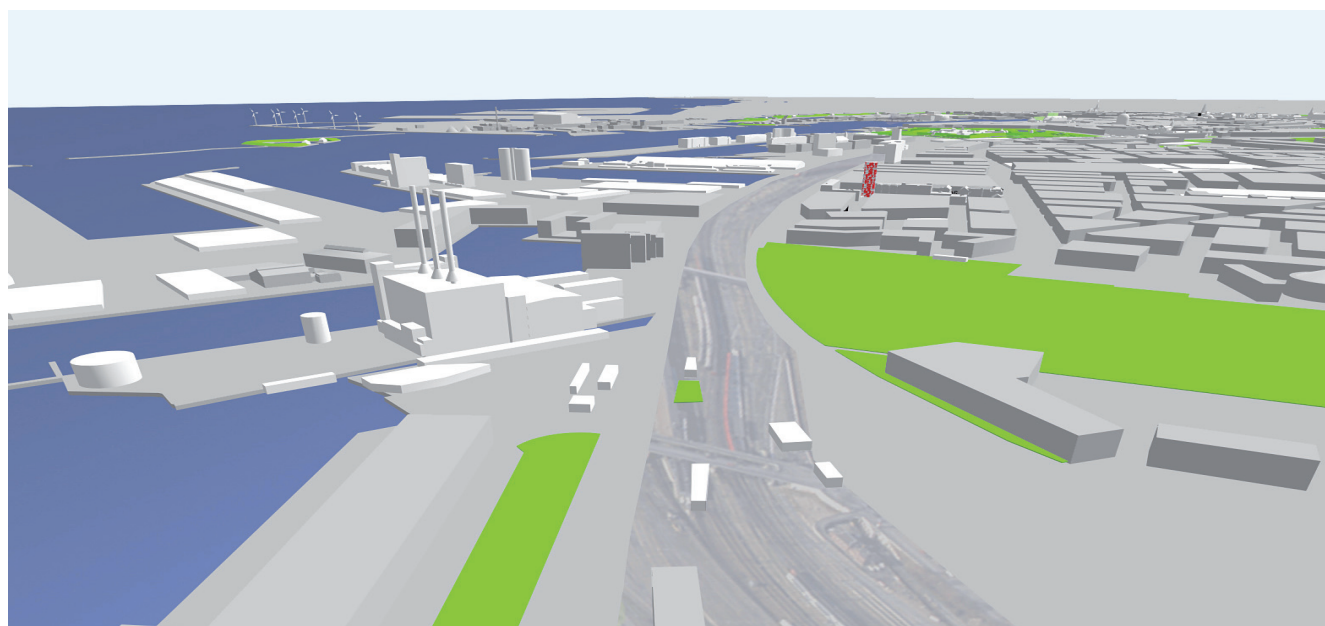
Ejendommene er omfattet af lokalplan nr. 306 "Hjørninggade" fra 1999. Denne omfatter karreen mellem Strandboulevarden, Århusgade, Østbanegade og Hjørninggade. De aktuelle ejendomme ligger i lokalplanens underområde S, der fastlægges til serviceerhverv, herunder hotelvirksomhed. Langs Hjørninggade skal bebyggelsen opføres som overvejende sluttet randbebyggelse og placeres indenfor et nærmere fastlagt byggefelt. Husdybden må ikke overstige ca. 16 m, og etageantallet skal være mindst 3 og højst 5 plus tagetage. Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### Højhusstrategi

Debatoplægget "Højhuse i København - Strategi for byens profil - Oplæg til debat", har været i offentlig debat i perioden 14. februar til 20. april 2007. Af forslag til Kommuneplan 2009 fremgår det, at højhusene skal være miljømæssigt bæredygtige og arkitektonisk unikke. De skal placeres med blik for byens og stedets kvaliteter og have fokus på bylivet, det nære miljø og fremme brugen af kollektiv trafik. Det er forvaltningens vurdering, at det aktuelle projekt lever op til disse intentioner.



3D-visualisering af projektet



Nordhavnsområdet med hoteltårnet

## Projektet

Mod Hjørninggade er projektet udformet som et byhus i 5 etager med facade i gadelinien og respekterer dermed gadens proportioner. Tilbage trukket fra gaden rejser tårnbygningen sig i 16 etager (56 m). Projektets intention er at skabe en bebyggelse med et markant, nutidigt udtryk i en afstemt balance mellem det ekspressive og det tilpassede.

Tårnbygningen vil i kraft af sin højde være stærkt eksponeret og har derfor en arkitektonisk udformning, der er synlig på stor afstand. Fremspring og recesser i facaden er med til at give huset en skulpturel virkning. Der indgår elementer med reference til karnapper, gesimser mv., der kendetegner Østerbros klassiske facader. Formgivningen understøttes af en overflade, der ligeledes spejler omgivelsernes materialer som kobber, saltglaserede tegl og vinduesprofiler af oliebehandlet egetræ.

Bygningen indrettes til hotelfunktioner i tilknytning til conferencecentret i Charlottehaven på den modsatte side af Hjørninggade. Tårnet rummer 1-2 hotellejligheder pr. etage omkring en indeliggende trappe- og elevatorkerne. I en zone udenom kernen placeres alle nødvendige funktioner som køkken, bad, installationer og skakter. Projektets etageareal er ca. 3.075 m<sup>2</sup>, hvorved bebyggelsesprocenten er ca. 647.

Der er 162 m<sup>2</sup> friareal på terrænen og 203 m<sup>2</sup> opholdsareal på tagterrasser, hvilket svarer til en friarealprocent på ca. 11,5 pct., såfremt tagterrasserne medregnes i friarealdækningen. Parkering for bebyggelsen forudsættes etableret andetsteds i kvarteret med maksimalt 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal.

Det planlagte projekt vil blive opført med en fremadrettet grøn profil, der vil opfylde de fremtidige krav til lavenergihuse i energiklasse 1.

Energiforsyningen baseres helt overvejende på udnyttelse af geotermisk energi fra undergrunden, hvilket betyder, at bygningen i store træk vil være selvforsynende med energi til opvarmning og køling.



Hjørninggade 35 – 3D-visualisering



3D-visualisering af projektet set fra gaden

## Planmæssig og arkitektonisk vurdering af projektforslaget

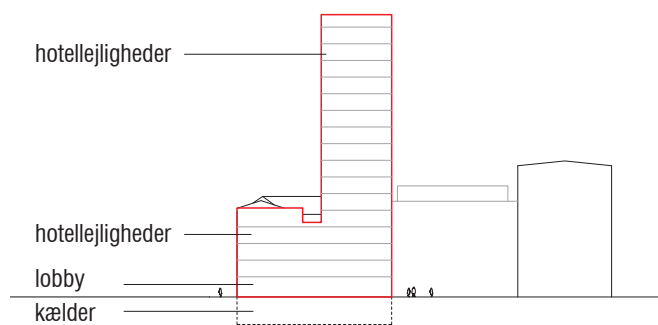
Projektet har samme arkitekt og bygherre som Charlottet haven, der for sin tid var et arkitektonisk tilskud og en nyfortolkning af karréstrukturen på denne del af Østerbro. Det aktuelle projekt fremstår ligeledes som et meget fint eksempel på, hvordan et højhus kan udformes i en meget slank udgave med en fin materialeholdning og en arkitektur, der både indpasser sig i nærmiljøet og samtidig fungerer som et karakteristisk pejlemærke på afstand.

Projektet placeres i en overgangszone mellem det gamle Østerbro og Nordhavnen, hvor der i grænsezone n mod Nordhavn Station sker et brud mellem Østerbros homogene 5-6 etagers karrébebyggelse og en mere uensartet bebyggelsesstruktur, hvor boliger blandes med erhverv. Højhuset forholder sig til og understreger denne kontekst og introducerer samtidig en større skala ved nabo skabet til Nordhavn, der planlægges udviklet med en tæt bystruktur.

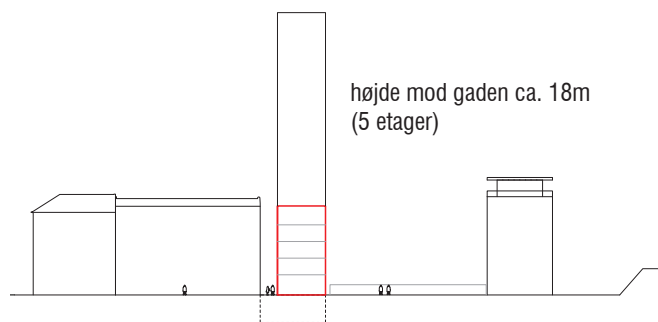
Med sin slankhed og lille fodaftryk er højhuset i familie med Københavns gamle tårne og spir og kan med denne skalamæssige balance indpasse sig i den eksisterende karrébebyggelse på samme måde, som de gamle kirker lader deres tårne stikke op over byens tage.

I kraft af sin højde vil højhuset spille op til de høje kontor- og industribygninger i Nordhavnen og samtidig fungere som et nyt pejlemærke, der sammen med Domus Portus og Kobbertårnet længere mod syd vil være med til at skabe sammenhæng på tværs af banedæmningen og visuelt markere det kommende knudepunkt omkring Nordhavn Station.

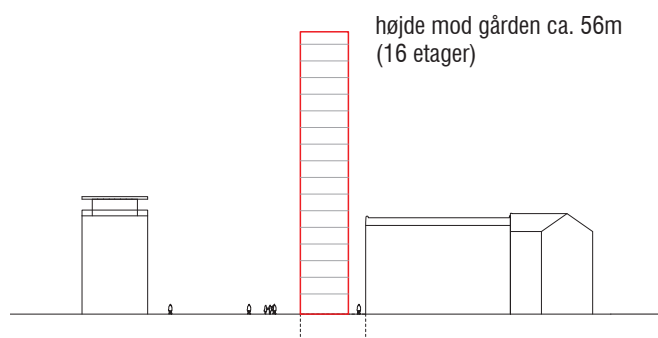
I forbindelse med nybyggeriet på ejendommen matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, etableres



Østfacade



Sydfacade

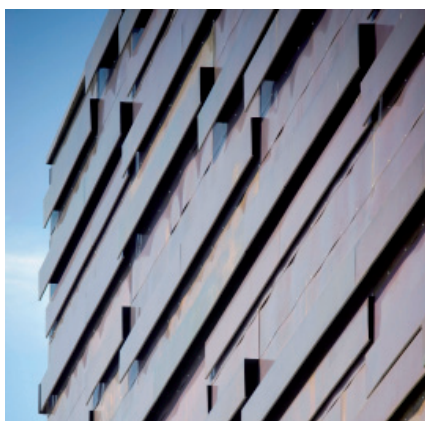


Nordfacade

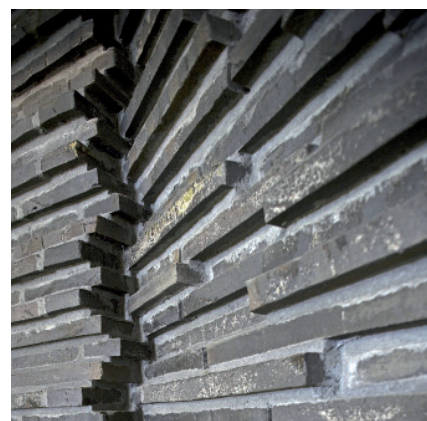
ikke egen forsyning med parkering. Parkering for ejendommen forudsættes dækket af overskydende parkeringskapacitet i Charlottet haven matr. nr. 1328 Udenbys Klædebo Kvarter, København, i forhold til det krævede antal parkeringspladser på denne ejendom.



Charlottet haven

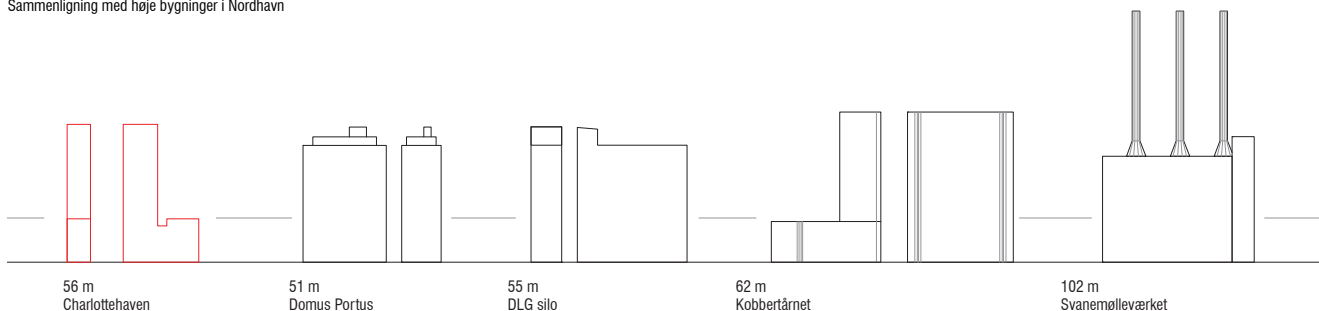
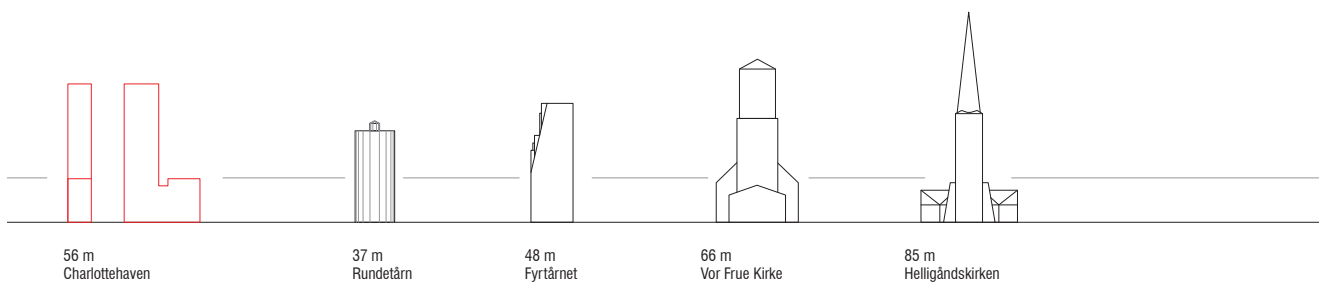


Kobberbeklædning med relief



Mørk tegl med relief





## Vindforhold

Ved at placere selve højhuset mod gården inde i karreen, gøre det meget slankt samt udstyre det med karnapper og en lavere basedel modvirkes de største gener i forbindelse med vindturbulens i gadeplan. Tegnestuen har studeret et koncept fra Vancouver, hvor der bevidst er arbejdet med dette koncept. I forbindelse med byggesagen forudsættes der nærmere redegjort herfor.

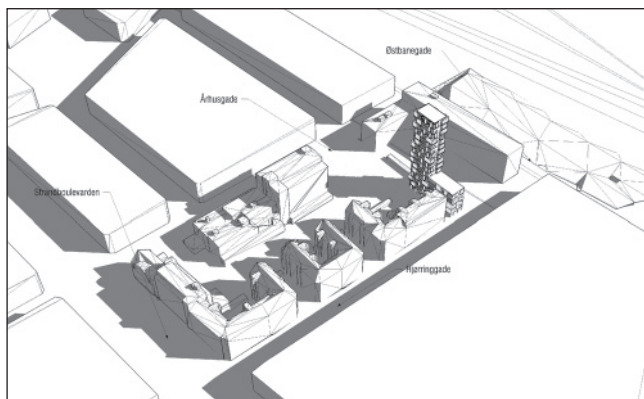
## Miljørigtigt byggeri

Københavns kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg." Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklime og byggepladsen.

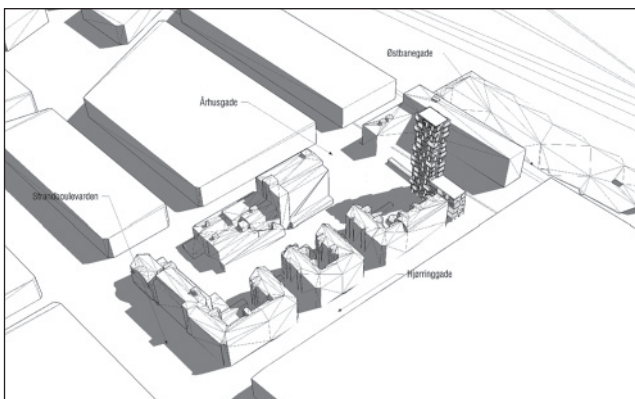
Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne. "Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer)

# SKYGGEDIAGRAMMER

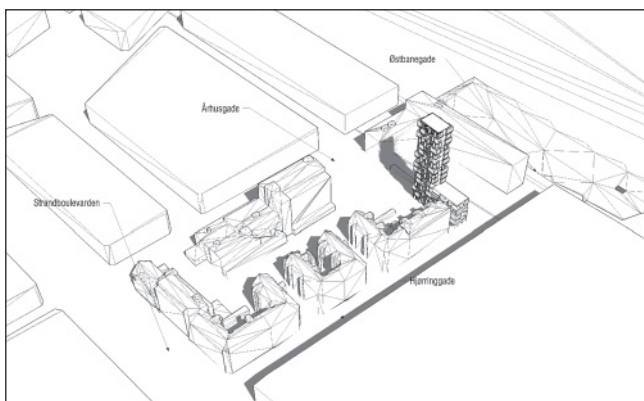
Udarbejdet af Lundgaard og Tranbjerg - Arkitektfirma A/S



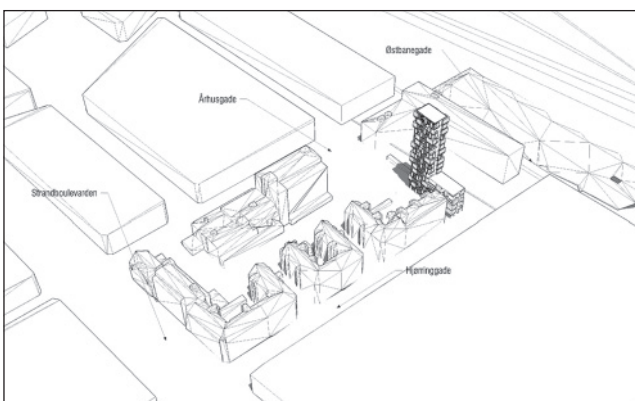
*Jævn døgn kl. 9*



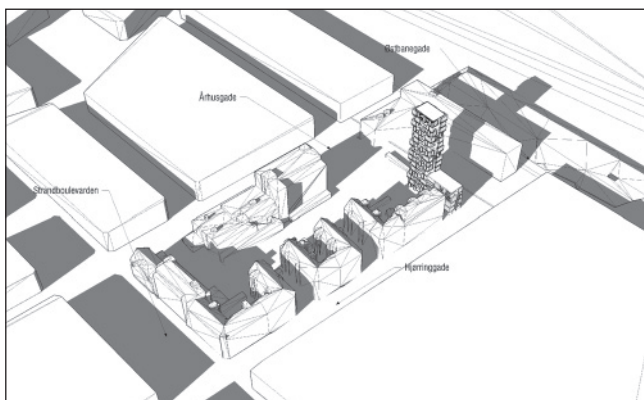
*Solhverv kl. 9*



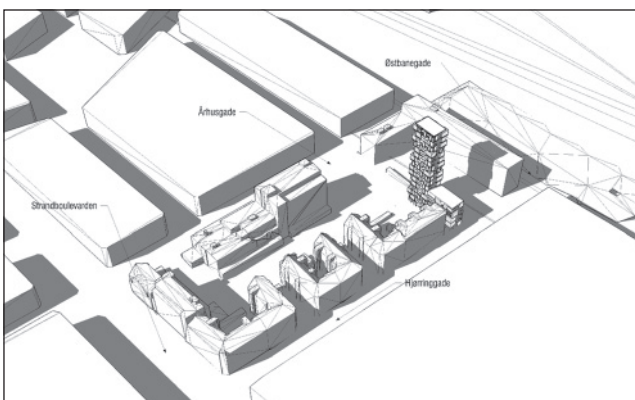
*Jævn døgn kl. 12*



*Solhverv kl. 12*



*Jævn døgn kl. 16*



*Solhverv kl. 16*

# LOKALPLANTILLÆGGET

I henhold til lov om planlægning fastlægges herved følgende bestemmelser for ejendommene, matr.nr. 6182 og 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København:

## § 1. formål

Formålet med lokalplantillægget er:

- at muliggøre opførelse af et højhus af høj arkitektonisk kvalitet, der med sin slankhed og udtryk tilfører stedet særlig identitet. Højhuset skal markere sig som vartegn for det kommende knudepunkt omkring Nordhavn Station og indgå i samspil med de nuværende punktvisse højhuse langs jernbanen.
- at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, så der opnås et nuanceret byarkitektonisk samspil og en god helhedsvirkning i forhold til de omkringliggende bebyggelser.
- at højhuset udføres med en variation i form af karnapper og forskydninger i facaden, der medvirker til at skabe gode termiske forhold.
- at tilstræbe, at bebyggelsen udvikles ud fra miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag integreres med arkitekturen og indikerer en bæredygtig by.

## § 2. Område

Området for lokalplantillægget afgrænses som vist på lokalplantegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 6182 og 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. april 2009 udstykkes i området.

## § 3. Bebyggelsens omfang og placering

Området opdeles i byggefelterne A, B og C.

**Stk. 1.** Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på tegning nr. 1 viste byggefelter A og B. Nybyggeri må ikke etapedeles.

**Stk. 2.** For byggefelt A gælder:

Bebyggelsen skal opføres i 5 etager, eksklusiv tagterrasse, og placeres med facade i byggefeltets afgrænsning mod vej. Husdybden må ikke overstige 17 m.

Bygningshøjden må ikke overstige 19 m, inklusive eventuelle taghuse.

Gesimshøjden må ikke overstige 17 m, inklusive brystningsværn/mur omkring tagterrasser.

**Stk. 3.** For byggefelt B gælder:

Bebyggelsen må opføres i højst 16 etager, eksklusiv tagterrasse.

Bygningshøjden må ikke overstige 56 m, inklusive eventuelle taghuse.

Gesimshøjden må ikke overstige 54 m, inklusive brystningsværn/mur omkring tagterrasser.

Udover det fastlagte byggefelt må der etableres karnapper med en dybde på højst 0,8 m og en bredde på højst 4,5 m.

Der skal tages højde for vindforhold, således at vindturbulens omkring højhuset mindskes eller helt undgås.

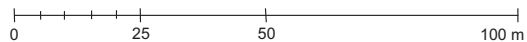
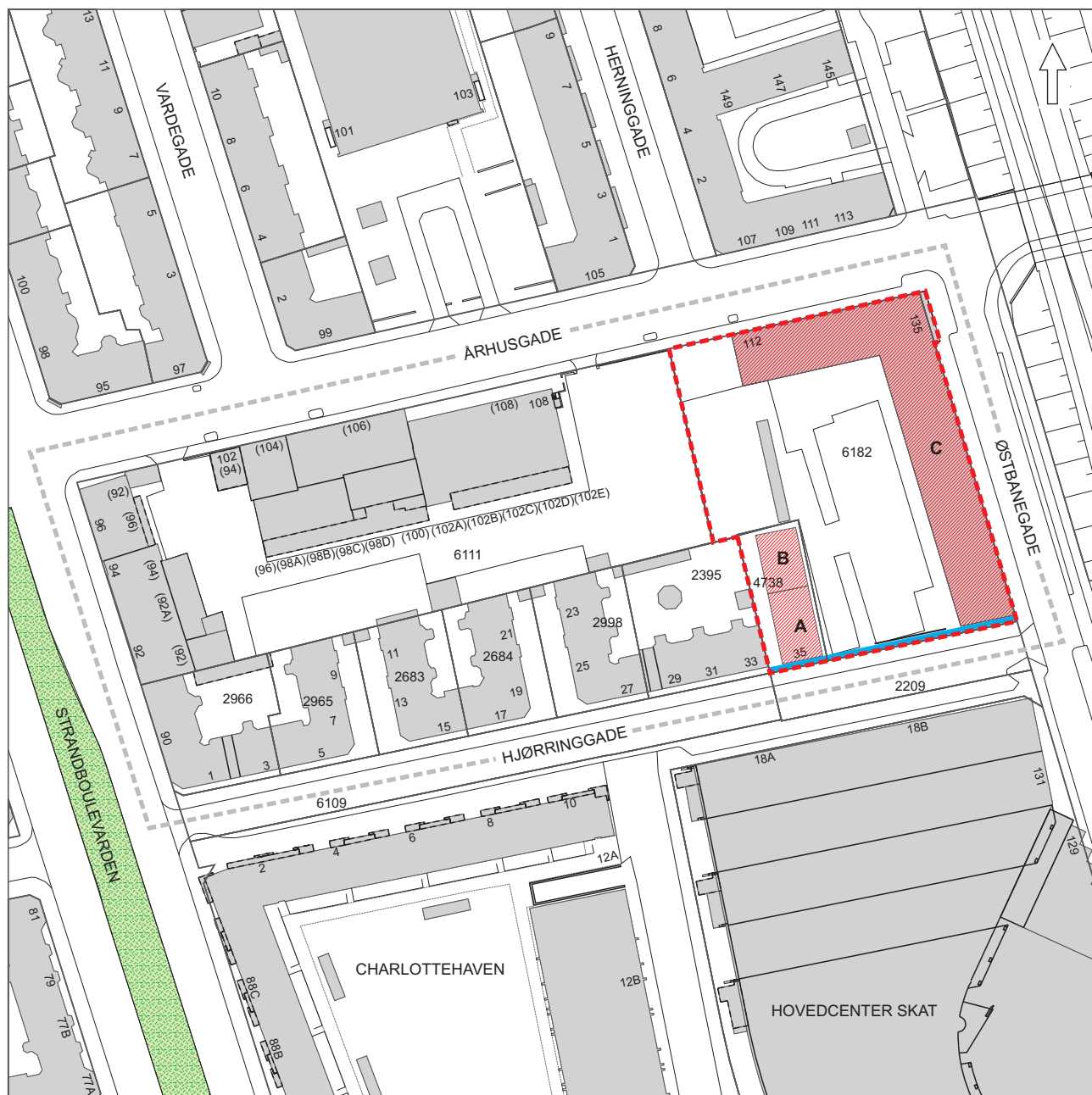
## Kommentar

For højhusprojekter vil der blive stillet krav om skyggediagrammer og dokumentation for undersøgelse af vindforholdene, enten i form af vindtunnelforsøg eller computeranimationer af vindhastigheder i gadeplan. Samtidig skal der redegøres for, hvordan eventuelle gener er forsøgt mindsket.

**Stk. 4.** For byggefelterne A og B gælder:

Bebyggelsen skal udformes med et fladt tagprofil, idet der oven på bebyggelsen skal etableres tagterrasser. Højden af eventuelle taghuse må ikke overstige 3 m. Taghuse skal opføres indenfor den maksimale bygningshøjde.

# TEGNING NR. 1



- Grænse for lokalplan nr. 306
- Grænse for tillæg nr. 1
- ▨ Byggefelter
- Del af fortov

**Stk. 5.** For byggefelt C gælder:  
Den eksisterende bebyggelse fastlægges som byggefelt.

## Kommentar

I byggefelt C er den i lokalplan nr. 306 fastsatte bebyggelsesprocent på 165 fuldt udnyttet.

### § 4. Bebyggelsens ydre fremtræden

**Stk. 1.** Ny bebyggelse skal udføres i en høj arkitektonisk kvalitet med et markant, nutidigt udtryk, der samtidig tager sit udgangspunkt i den eksisterende Østerbro-bebyggelse. Tårnbygningen skal tillige have et markant og slankt udtryk, der markerer sig som pejlemærke på lang afstand.

**Stk. 2.** Facader skal fremstå med en blanding af tyngde og lethed med beklædning af eksempelvis mørke tegl eller kobber/tombakbeklædning varierende med glaskarnappartier. Bygningen skal fremstå med en reliefvirkning, der er med til at understrege tårnets skulpturelle udtryk.

Facaderne skal fremstå med en variation i udtrykket i form af karnappers og vinduers vekslende proportioner og indbyrdes forskellige placeringer.

Endvidere skal højhuset i sit formudtryk tage højde for sol- og vindforhold og specielt vindturbulens omkring højhuset alt efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Bebyggelsens udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

**Stk. 3.** Stueetagen skal mod Hjørringgade fremstå med en transparent og åben karakter, så der opnås visuel kontakt mellem ude og inde.

**Stk. 4.** Vindues- og dørpartier skal udføres med en spinkel detaljering i metal eller træ eventuelt med maler- eller oliebehandlet overflade.

Vinduesglas skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning eller kraftig spejlvirkning og lignende.

Tagrender, nedløb og inddækninger skal udføres i metal og være i overensstemmelse med facadens materialeholdning.

**Stk. 5.** Tage skal udformes som flade tage med udendørs

tagterrasser, der skal fremstå som en integreret og harmonisk del af det samlede arkitektoniske udtryk.

**Stk. 6.** Elevatortårne samt udvendige tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

**Stk. 7.** Skiltning, reklamering, opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke finde sted uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske udtryk.

Kun skiltning og reklamering, der har tilknytning til bygningens anvendelse, må finde sted.

Lysinstallationer må ikke blænde eller være til gene for omgivelserne.

**Stk. 8.** Placering og udformning af antenner skal ske så diskret som muligt under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk.

**Stk. 9.** Placering og indretning af funktioner til affald mv. skal ske integreret i bygningen.

### § 5. Ubebyggede arealer, opholdsarealer og parkering

**Stk. 1.** Det på tegning nr. 1 med blå farve viste areal skal anlægges som offentligt tilgængeligt areal med befæstede overflader efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

**Stk. 2.** På ejendommen matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter skal omfanget af friarealer på terræn og opholdsarealer på tagterrasser udgøre minimum 10% af etagearealet.

**Stk. 3.** På ejendommen, matr. nr. 4738 ibid., skal friareal på terræn samt opholdsarealer på tagterrasser indrettes som fælles opholdsarealer for bygningens ansatte og brugere. Indretningen skal med hensyn til beplantning, inventar m.v. samt belysning godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Det ubebyggede areal mellem byggefeltene A og B og skellet til ejendommen matr. nr. 6182 Udenbys Klædebo Kvarter, København, skal anlægges med belægning og beplantning efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

**Stk. 4.** Der kan på ejendommen matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, opføres en mur i skel mod vest og nord i en maksimal højde på 2,10 m. Muren skal i materiale- og farveholdning tilpasses og harmonere med bygningens udtryk i øvrigt.

**Stk. 5.** Udendørs belysning skal udføres efter en samlet belysningsplan, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Belysning må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

**Stk. 6.** Adgangs- og opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de kan bruges af alle, herunder personer der er bevægelseshæmmede eller har nedsat syn.

**Stk. 7.** På ejendommen matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, skal parkeringsdækningen være 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal.

## Kommentar

Parkering for ejendommen, matr. nr. 4738 Udenbys Klædebo Kvarter, København, forudsættes etableret i Charlottet haven eller andetsteds i kvarteret. Der er underjordisk parkeringsanlæg på matr. nr. 6182 Udenbys Klædebo Kvarter, København.

**Stk. 6.** Der skal etableres cykelparkeringspladser efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Placering og udformning af cykelstativer og -parkering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 6. Foranstaltninger mod forureningsgener

**Stk. 1.** Bebyggelsens primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at ansatte og brugere af ejendommen matr. nr. 4738 UK i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik.

Det indendørs støjniveau fra vejtrafik må ved åbne vinduer ikke overstige 51 dB i sove- og opholdsrum i hotelbyggeri.

De tilsvarende krav for støj fra jernbane er 57 dB for kontor- og hotelbyggeri.

Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes, og samtidig overholde dette krav.

## Kommentar

Ovennævnte grænseværdier er udtryk for implementering af Miljøstyrelsens nye vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og "Tillæg juni 2007 til vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Kommunen er i forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 igang med denne implementering. Der vil i givet fald ske konsekvensrettelser i forbindelse hermed.

## § 7. Lavenergi

**Stk. 1.** Ny bebyggelse skal udføres således, at den klassificeres som en lavenergibygning klasse 1.

## Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelserne indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger med den ønskede anvendelse i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

Det undersøges p.t. om kravet om energiklasse 1 har uheldige konsekvenser i forhold til den københavnske fjernvarmeforsyning. Der kan derfor ske en ændring af kravet i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse, eller der kan blive tale om dispensation, hvis det er det konkrete tilfælde kan dokumenteres, at det energi- og varmforsyningsmæssigt er økonomisk mere fordelagtigt at anvende lavenergiklasse 2.

## § 8. 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 lovlig.

## § 9. Ophævelse af lokalplan og servitut

Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelser i lokalplan nr. 306 tinglyst den 18. juni 1999 gældende for matr. nr. 4738, Udenbys Klædebo Kvarter, København:

§ 5. Stk. 1. (vedrørende bebyggelsesprocent)

§ 5. Stk. 3. b,c og d (vedrørende husdybde, etage- og gesimshøjde)

§ 6. Stk. 2 c (vedrørende tagudformning og materiale)

§ 9. Stk. 2. (vedrørende parkeringsdækning og placering)  
Lokalplantillægget ophæver følgende bestemmelse i lokalplan nr. 306 gældende for matr. nr. 6182, Udenbys Klædebo, København.

§ 5. Stk. 3. a (vedrørende ændring af byggefelt)

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.

- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden skal henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden jordarbejder påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at undgå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der må ikke påbegyndes bygge- og anlægsaktivitet på forurenede arealer, før der er opnået tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Disse kan rekvireres på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller på tlf.: 3366 5800.
- f) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.





# Københavns Kommune

## Lokalplan nr. 306

Lokalplan for området afgrænset af Strandboulevarden, Århusgade, Østbanegade og Hjørringgade („Hjørringgade“).

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr 563 af 30. juni 1997) fastsættes her ved følgende bestemmelser for området.

### § 1. Formål

Formålet med lokalplanen er

at fastlægge de overordnede principper for en langsigtet fornyelse og ordning af karreens anvendelsesmæssige og bebyggelsesmæssige forhold med udgangspunkt i karreens stationsnære beliggenhed,

at sikre en anvendelsesmæssig fordeling med boliger placeret overvejende mod Hjørringgade og Strandboulevarden og serviceerhverv placeret overvejende mod Århusgade og Østbanegade,

at den fremtidige bebyggelse danner en karréstruktur med en markant vægdannende bebyggelse langs Østbanegade, som et led i Østerbros samlede bygningsfront mod jernbanen og havnen,

at muliggøre en omdannelse af nuværende erhvervsbebyggelse langs Strandboulevarden til boliger,

at sikre en umiddelbar forbedring af friarealforholdene for de nuværende boliger, bl.a. ved nedrivning af eksisterende bebyggelse, samt

at muliggøre forbedringer og fornyelse af boligbebyggelsen.

### § 2. Området

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede tegning nr. 27.268 og omfatter ejendommene matr.nr. 2395, 2683, 2684, 2965, 2966, 2998, 4738 og 6111 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter den 1. april 1998 udstykkes i området. Lokalplanområdet opdeles i underområderne B og S som vist på tegning nr. 27.268.

### § 3. Anvendelse

*Stk. 1. For område B gælder:*

- a) Området fastlægges til boligformål.
- b) I eksisterende boligejendomme præget af små lejligheder kan disse i forbindelse med modernisering kræves sammenlagt, bl.a. efter beslutning om byfornyelse.
- c) Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.
- d) I bebyggelse mod Strandboulevarden kan stueetagen anvendes til publikumsorienteret serviceerhverv såsom butikker, restauranter og lignende. Den enkelte butiksenheds bruttoetageareal må højst udgøre 500 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 800 m<sup>2</sup>.

*Stk. 2. For område S gælder:*

- a) Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, hotelvirksomhed, erhvervs- og fritidsundervisning, håndværk, samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.
- b) I forbindelse med erhvervsbebyggelsen kan der, såfremt det er miljømæssigt forsvarligt, opføres eller indrettes enkelte boliger for indehaver, bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til virksomheden.

*Stk. 3. For hele lokalplanområdet gælder:*

- a) Der kan med Bygge- og Teknikudvalgets tilslutning indrettes kulturelle og fritidsorienterede aktiviteter, kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- b) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (virksomhedsklasse 2 med krav om en vejledende afstand på 20 m til forureningsfølsom anvendelse såsom boliger, børneinstitutioner og lignende).

#### § 4. Vejforhold

- a) De eksisterende vejlinier med tilhørende hjørneafskæringer opretholdes mod Strandboulevarden, Århusgade og Østbanegade.
- b) Langs Hjørringgade fastlægges en vejudvidelseslinie 9,415 m fra vejmidte.

#### § 5. Bebyggelsens omfang og placering

*Stk. 1.* Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 165.

*Stk. 2. For område B gælder:*

- a) Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse langs Strandboulevarden og som overvejende sluttet randbebyggelse langs Hjørringgade og Århusgade. Bebyggelsen skal placeres inden for det på tegning nr. 27.268 med skravering viste byggefelt i vejlinien langs Strandboulevarden og Århusgade og i vejudvidelseslinien langs Hjørringgade.
- b) Husdybden må ikke overstige ca. 10 m.
- c) Bebyggelse skal opføres i 5 etager samt eventuelt udnyttet tagetage langs Strandboulevarden og i 4 etager samt eventuelt udnyttet tagetage langs Hjørringgade og Århusgade.
- d) Højden af en eventuel trempel må ikke overstige ca. 1 m.

*Stk. 3. For område S gælder:*

- a) Bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse langs Østbanegade og som overvejende sluttet randbebyggelse langs Hjørringgade og Århusgade. Bebyggelsen skal placeres inden for det på tegning nr. 27.268 med skravering viste byggefelt i vejlinien langs Østbanegade og Århusgade og i vejudvidelseslinien langs Hjørringgade.
- b) Husdybden må ikke overstige ca. 16 m.
- c) Bebyggelse skal opføres i 5 etager samt eventuelt udnyttet tagetage langs Østbanegade og i mindst 3 og højst 5 etager samt eventuelt udnyttet tagetage langs Hjørringgade og Århusgade.
- d) Bebyggelsens gesimshøjde må ikke overstige ca. 18 m, og bygningshøjden må ikke overstige ca. 24 m.
- e) Fordeling af etagearealet inden for byggefeltet skal ske på en sådan måde, at der sikres en sammenhængende bebyggelse langs Østbanegade.

*Stk. 4.* Ny bebyggelse på ejendommen matr.nr. 6111 Udenbys Klædebo kvarter, København, må ikke ibrugtages førend de på tegning nr. 27.238 med priksignatur viste eksisterende bygninger er nedrevet, og forinden der er skabt sikkerhed for anlæggelse af friarealer med en placering og med en udstrækning mindst svarende til det på tegningen med indramning principielt viste, samt at disse kan indgå i fælles anlæg med de tilstødende boligejendomme.

*Stk. 5.*

- a) Ny randbebyggelse skal sammenbygges med eksisterende bebyggelse på en sådan måde, at der opnås en harmonisk overgang.
- b) Såfremt randbebyggelsen langs Århusgade og Hjørringgade ikke sammenbygges, skal facaderækken opdeles på en sådan måde, at de enkelte dele tilsammen danner en harmonisk helhed.

*Stk. 6.* Ved etapedeling skal bebyggelse udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med lokalplanens bebyggelsesprincipper. Det skal herunder tilgodeses, at de enkelte dele af randbebyggelsen fremstår som indbyrdes velafstemte enheder, herunder med hensyn til gesims- og bygningshøjde, jf. § 6, stk. 2, a.

*Stk. 7.* Uden for de fastlagte byggefelter kan der opføres mindre bygninger, såsom skure, mindre installationstårne, glasinddækninger og lignende, hvor det er begrundet i funktionelle forhold, samt anlæg og konstruktioner til brug for byøkonomiske foranstaltninger, såfremt det findes forsvarligt ud fra arkitektoniske og lysmæssige hensyn, jf. § 6, stk. 1, d.

*Stk. 7.* Den på tegning nr. 27.268 med kryds-skravering viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Bygge- og Teknikudvalgets tilladelse.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

*Stk. 1. For eksisterende bebyggelse gælder:*

- a) Ændringer af bebyggelse skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bebyggelses materialer, farve og arkitektoniske særpræg, herunder i forhold til facadernes lodrette og vandrette inddelinger. Endvidere skal arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lignende udformes med respekt for bebyggelsens oprindelige karakter.
- b) I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas. Vinduer må ikke udføres af plastmaterialer.  
Ved udskiftning af vinduer skal anvendes typer, der med hensyn til udformning, materialer og oplukningsmåde svarer til de oprindelige vinduer.
- c) Der kan etableres tagterrasser mod gårdsiden. Tagudformningen mod gaden må i denne forbindelse ikke ændres.  
Ved indretning af tagetager må der opsættes kviste og lignende opbygninger, såfremt de udformes og placeres således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings karakter.
- d) De i § 5, stk. 6, muliggjorte installationstårne og glasinddækninger skal udformes med en let karakter og således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings karakter.

*Stk. 2. For ny bebyggelse gælder:*

- a) Bebyggelse langs Østbanegade skal indgå som en del af Østerbros samlede facadefront mod jernbanen, og den skal fremstå som en vægdannende helhed med et enkelt og klart facadeudtryk på hele strækningen fra Århusgade til Hjørringgade.
- b) Bebyggelse langs Hjørringgade, Strandboulevarden og Århusgade skal udformes således, at de enkelte facadeenheder med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden danner en god helhedsvirkning i den samlede facaderække.

- c) Tage skal udføres med sådanne tagformer, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til tagformerne på den eksisterende bebyggelse i området. Skrå tagflader skal beklædes med tagmaterialer, der harmonerer med tagmaterialerne på den eksisterende bebyggelse i området, f.eks. tegl, naturskifer, eternitskifer, zink eller lignende.
- d) Boliger skal i videst muligt omfang forsynes med opholdsaltaner, der mod gaden skal være indeliggende.
- e) Adgang til opgange i bebyggelse med boliger skal ske såvel fra gadesiden som fra gårdsiden.

*Stk. 3. Permanent fritstående gavle skal fremtræde med overflader, der svarer til eller harmonerer med facaderne på den pågældende bygning, og kan forsynes med vinduer, franske altaner eller lignende.*

*Stk. 4. Vinduer i butiksfacader skal fremstå som udstillingsvinduer og må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, hvorved de får karakter af facadebeklædning.*

*Stk. 5. Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske karakter.*

Facade- og reklamebelysning, lysskilte og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke ved blænding, reflekser, farve eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

*Stk. 6. Ibrugtagning af bebyggelse kan betinges af etablering af fællesantenneanlæg - hvis placering og udformning skal godkendes af Bygge- og Teknikforvaltningen - eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.*

*Stk. 7. Tekniske installationer placeret oven på bygninger skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.*

## **§ 7. Foranstaltninger mod forureningsgener \*)**

*Stk. 1.* Bebyggelse og primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, jf. dog § 5, stk. 2 og 3, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra bil- og togtrafik samt forurening fra virksomhed i og uden for området. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende må ikke overstige 35 dB(A). \*\*)

*Stk. 2.* I forbindelse med ombygning af boligbebyggelse efter beslutning truffet i henhold til lov om byfornyelse kan der stilles krav om, at bebyggelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav isoleres mod støj. \*\*)

## **§ 8. Kollektiv varmforsyning**

Bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Københavns Belysningsvæsens fjernvarmforsyning, eller før der i henhold til varmforsyningsloven er meddelt dispensation til alternativ energiforsyning i større ejendomme.

## **§ 9. Ubebyggede arealer**

*Stk. 1.* Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer) i forbindelse med ny bebyggelse og ved ændring af anvendelsen af eksisterende bebyggelse skal være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og 10 pct. af erhvervsetagearealet.

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.

Der skal etableres passende støjafskærmning mellem opholdsarealerne og tilstødende parkerings- og tilkørselsarealer.

*Stk. 2.* Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringen på terræn må maksimalt udgøre 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

*Stk. 3.* Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne.

*Stk. 4.* Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges indrettet som fællesanlæg for flere ejendomme.

*Stk. 5.* Træer skal bevares i videst muligt omfang.

## **§ 10. Ledninger**

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring m.v. af ledninger.

## **§ 11. Retsvirkninger**

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, jf. dog lokalplanens § 13.

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.

\*) Opmærksomheden skal henledes på, at lokalplanområdet er tidligere erhvervsgrunde, hvor man har erfaring for, at forurening af undergrunden kan have fundet sted. I henhold til § 19 i lov om affaldsdepoter (lovbekendtgørelse nr. 939 af 27. oktober 1996) skal enhver ejer eller bruger af en ejendom, der på denne opdager et affaldsdepot eller forurening af jorden, underrette Kommunalbestyrelsen (Miljøkontrollen) herom. I henhold til samme lovs § 20 skal arbejdet standses, såfremt der under et bygge- eller jordarbejde konstateres et affaldsdepot eller en forurening af jorden, og arbejdet kan først genoptages, når området frigives af Kommunen. Forpligtigelsen til at standse et bygge- eller jordarbejde påhviler ejeren af den pågældende ejendom og den, der er ansvarlig for det pågældende arbejde.

\*\*) Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984 „Trafikstøj i boligområder“ og vejledning nr. 6/1985 om „støj og vibrationer fra jernbaner“.

## **§ 12. Påtaleret**

Bygge- og Teknikforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

## **§ 13. Dispensationer**

I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Dispensationer meddeles af Bygge- og Teknikudvalget i Københavns Kommune.

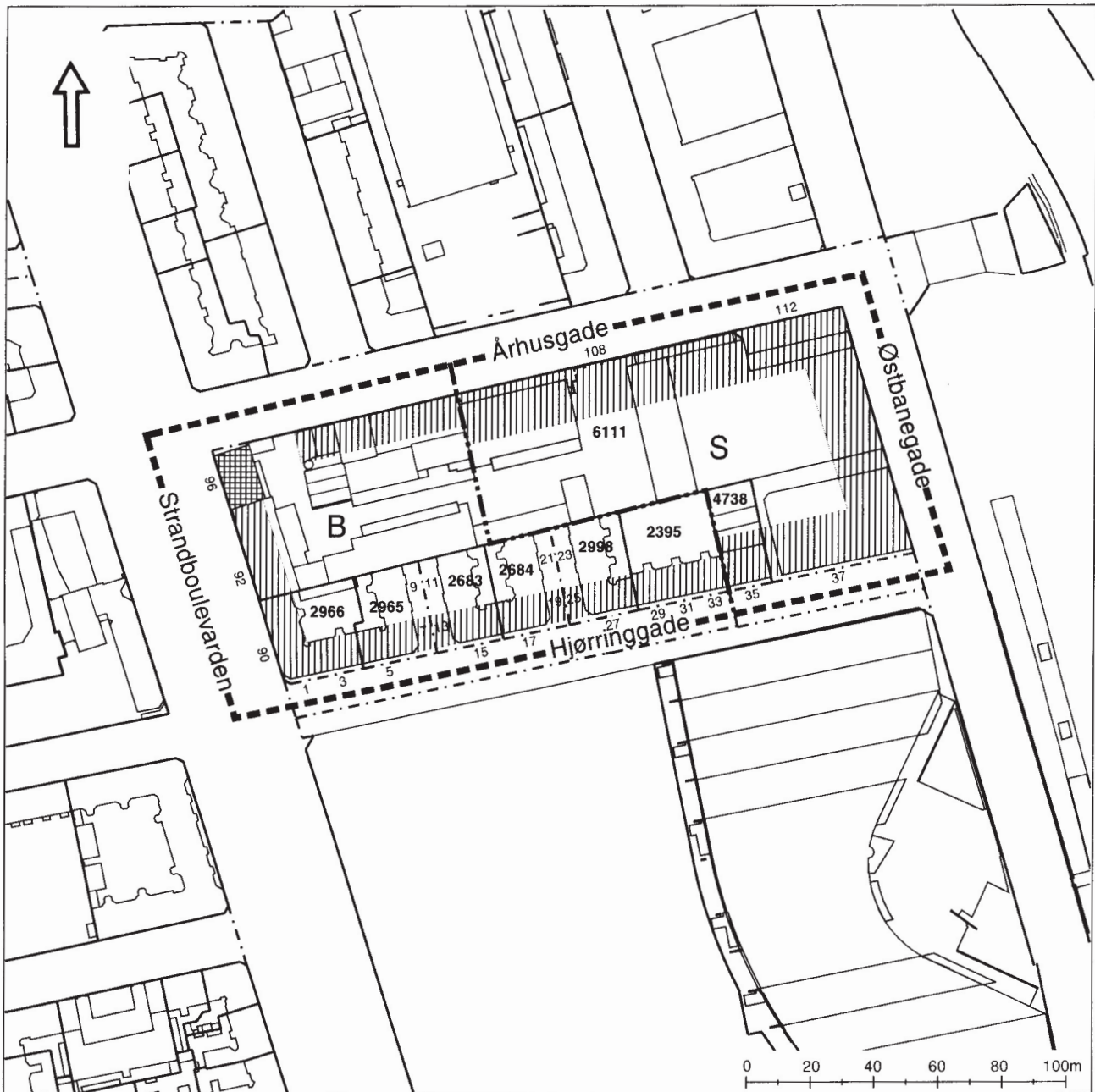
Nærværende lokalplan med indhæftede tegninger nr. 27.238 og 27.268 er vedtaget af Borgerrepræsentationen i mødet den 18. marts 1999 og endeligt bekendtgjort den 28. april 1999.

*Bygge- og Teknikforvaltningen, den 18. juni 1999*

**Søren Stenz**  
kontorchef

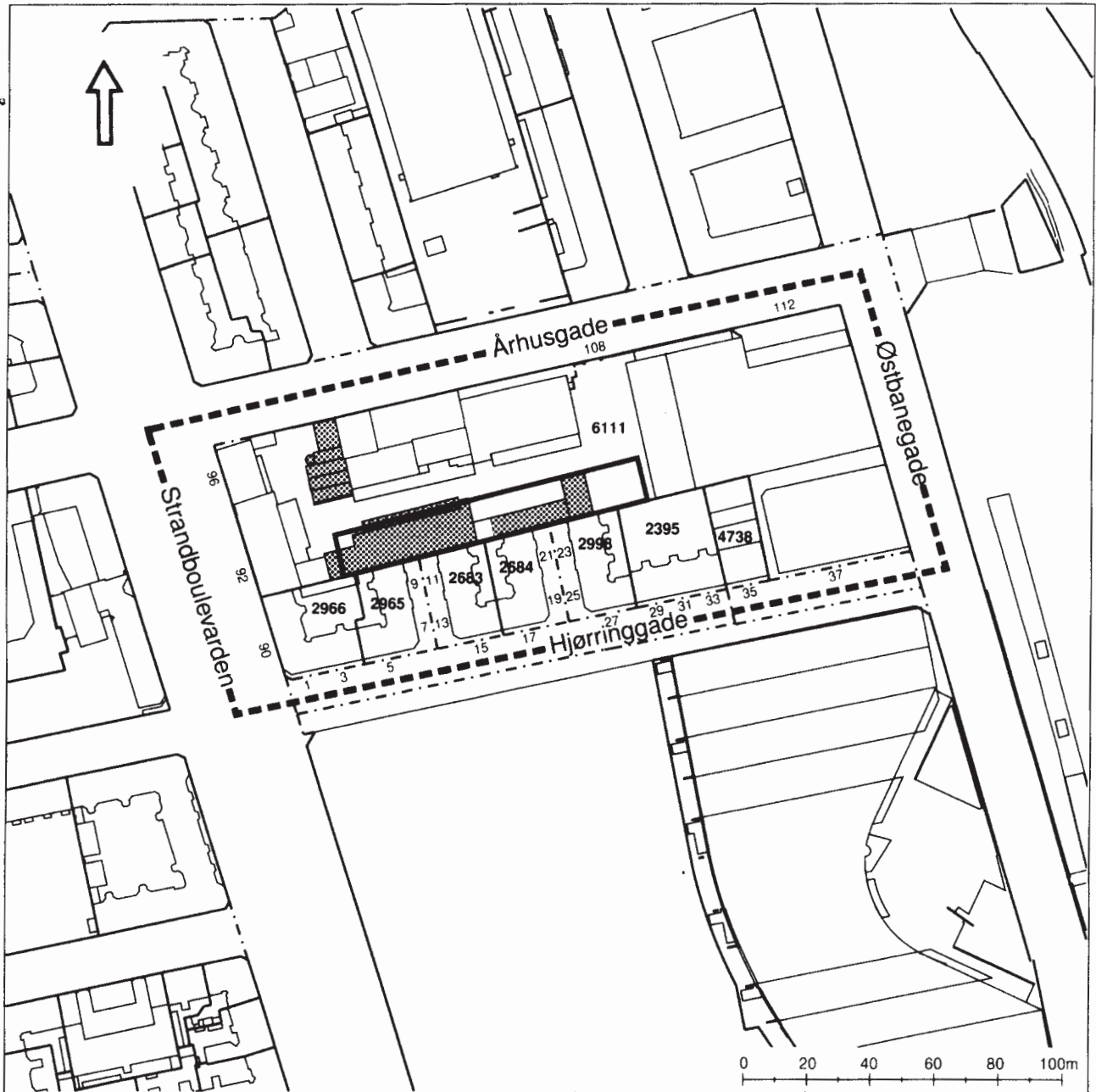
**/Lotte Farcinsen**  
fuldmægtig

KØBENHAVNS BYRET  
Indført den 18.06.1999  
Lyst under nr. 75452  
Sonja Frandsen



- Grænse for lokalplanområdet
- · - · - Grænse for underområderne B og S
- ||||| Byggefelt for nybyggeri
- ||||| Bevaringsværdig erhvervsbebyggelse, som kan omdannes til boliger

Emne Lokalplan "Hjørringgade"	Målestoksforhold 1:2.000	Journalnummer PD 1056
Ejerlav Udenbys Klædebo Kvarter, København	Tegningsdato Maj 1998	Tegningsnummer 27.268
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plandirektoratet • Københavns Rådhus • 1599 København V.		



- Grænse for lokalplanområdet
- Friareal, som skal indgå i fællesanlæg
- ▨ Bebyggelse, som skal nedrives inden ny erhvervsbebyggelse kan ibrugtages

Emne Lokalplan "Hjørringgade"	Målestoksforhold 1:2.000	Journalnummer PD 1056
Ejerlav Udenbys Klædebo Kvarter, København	Tegningsdato Maj 1998	Tegningsnummer 27.238
Bygge- og Teknikforvaltningen • Plandirektoratet • Københavns Rådhus • 1599 København V.		

# FORHOLD TIL ØVRIG PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

## Kommuneplan 2005

I Kommuneplan 2005 ligger de aktuelle ejendomme i et område til boliger og serviceerhverv, med en \*-bemærkning om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 165 (C2\*-område). Et C-område kan anvendes til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur, etageantal, friarealstørrelse, m.v.

## Forslag til Kommuneplan 2009

Lokalplanforslaget forudsætter en ændring af de gældende kommuneplanrammer. Ændringen er indarbejdet i forslaget til Kommuneplan 2009. Lokalplanforslaget kan tidligst vedtages endeligt samtidig med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2009.

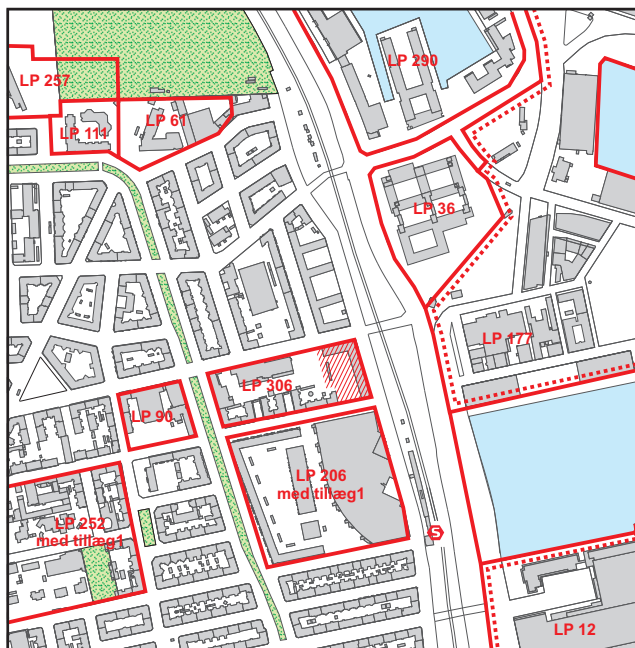
I forslaget til Kommuneplan 2009 er lokalplanområdets bebyggelsesregulerende bestemmelser ændret således, at \*-bemærkningen tillader en bebyggelse med et etageareal på op til 3.100 m<sup>2</sup> med et tårnhus på 16 etager og en maksimal bygningshøjde på 58 m. Bebyggelsen kan indrettes til hotellejligheder uden krav om helårsstatus. Den maksimale bebyggelsesprocent i karreen i øvrigt er 165.

Områder betegnet som C-områder fastlægger anvendelsen til boliger og serviceerhverv \*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardiserede rammebestemmelser.

## Fingerplanen

Ifølge Fingerplan 2007 skal det sikres, at byfunktioner, som f.eks. hoteller, placeres inden for stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder, så bl.a. behovet for transport minimeres.

De stationsnære kerneområder kan i den kommunale planlægning afgrænses med gangafstande på maksimalt 600 m til stationer. Lokalplanområdet ligger inden for et stationsnært kerneområde med en gangafstand til Nordhavn Station på 600 m.



Gældende lokalplaner vist med rødt og lokalplaner på vej er vist med punkteret linie. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.

## Eksisterende lokalplaner

### Lokalplan nr. 12 "Marmormolen"

Lokalplanen har til formål at opretholde området til fortsat havnemæssig erhvervsudnyttelse. Dette set i lyset af beliggenheden i den del af havnen, som på længere sigt forventes opretholdt.

Lokalplanområdet fastlægges til havnemæssige erhvervsformål, og der må kun indrettes eller opføres bebyggelse til handels-, fragtmands- og oplagsvirksomheder og lignende, som efter forvaltningens skøn har naturlig tilknytning til havnen. Endvidere kan der indrettes havneadministration. Der er aktuelt en ny lokalplan under udarbejdelse.

### Lokalplan nr. 36 "Sundkrogs-gade"

Lokalplanen har til formål at opretholde området som erhvervsområde.

Lokalplanområdet fastlægges til erhvervsformål. Der må kun opføres bebyggelse til serviceerhverv (administration, liberale erhverv og lignende).



### Lokalplan nr. 90 "Hans Just"

Lokalplanen har til formål at fastlægge karreen, som hidtil har været bebygget med en blanding af boliger og erhverv, til erhvervsformål.

Lokalplanområdet fastlægges derfor til erhvervsformål. Der kan indrettes eller opføres bebyggelse til administration, liberale erhverv m.v. samt andre virksomheder, f.eks. mindre værksteder, herunder ud mod Strandboulevarden i området nærmest Århusgade en benzintank.

### Lokalplan nr. 206 med tillæg nr. 1 "Kryolitgrunden"

Lokalplan nr. 206 har til formål at omdanne karren fra et erhvervsområde til et boligområde med serviceerhverv. Lokalplanområdet opdeles i 2 områder. Område I fastlægges til boligformål og område II til serviceerhverv. Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 206 har til formål at muliggøre indretning af mindre serviceerhvervsarealer i en del af område I, som er fastlagt til boliger.

I tillægsområdet må der i gårdbebyggelsens stueetage, i tilknytning til de i bebyggelsen etablerede servicefunktioner, etableres indtil 200 m<sup>2</sup> etageareal til serviceerhverv.

### Lokalplan nr. 252 med tillæg nr. 1 "Krausesvej"

Lokalplan nr. 252 har til formål at opretholde den institutionsprægede del af området til offentlige formål med mulighed for boliger og fastlægge den øvrige del af området til boligformål.

Lokalplanområdet opdeles i 5 områder, hvor område I og II fastlægges til offentlige formål samt private institutioner. Område III fastlægges til offentlige formål - grønt anlæg og legeplads. Område IV og V fastlægges til boliger. Tillæg nr. 1 har til formål at indpasse institutioner i lokalplanområdet.

Derfor fastlægges ejendommen matr. nr. 4155 Udenbys Klædebo Kvarter, Skanderborggade/Krausesvej til offentlige formål - institutioner.

## Miljøvurdering

Lokalplanforslaget er vurderet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Planforslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig

indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

I forvaltningens vurdering indgår, at et højhus er en markant bygning, der skal udformes i en afstemt balance mellem det ekspressive og det tilpassede. Det stiller store krav til det arkitektoniske udtryk, hvilket der er redegjort for i projektet. Der er i forvejen punktvis højhuse langs jernbanen, hvorfor det kan indgå som et pejlemærke i et for området naturligt forløb.

Der vil også i tillægget til lokalplanen blive stillet krav til det arkitektoniske udtryk i forhold til omgivelserne.

Projektet vurderes ikke at ville medføre en væsentlig forøgelse af trafikken. Lokalplanområdet ligger meget stationsnært og tæt på mange busforbindelser, som forventes at blive de primære transportmidler for brugere af et hus med hotelfunktioner.

Der vil blive stillet krav om 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal i lokalplantillægget.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet i Hjørringgade var i 2005 på 60-65 dB over døgnet og 55-60 dB om natten i fire meters højde. Støj fra jernbane lå på henholdsvis 55-60 dB og 50-55 dB i fire meters højde. Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke opføres offentlige og private administration, liberale erhverv mv. hvor støjbelastningen er over 63 dB fra vejtrafik.

## Tilladelse i henhold til anden lovgivning

- Der må ikke påbegyndes bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer, før der er opnået tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres efter Center for Miljø's anvisninger og tilladelse. Disse kan rekvireres på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoes.kk.dk](http://www.miljoes.kk.dk)
- Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af forurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden

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

- Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for erhvervsaffald og husholdningsaffald.
- Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Bymuseum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.

# 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, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg. Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres, således at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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



## Offentlighedsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 28. maj 2009 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg til lokalplan "Hjørtinggade".

Offentlighedsperioden løber fra den 24. juni til den 24. september 2009.

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

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

Læs mere på [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)



## Orienteringsmøde

Der vil blive afholdt orienteringsmøde om forslaget.

Mødet afholdes tirsdag den 1. september kl. 19 - 21 i Østerbrohuset, Århusgade 101-103.



## Adresse

Du kan indsende dine kommentarer, ændringsforslag og indsigelser inden den 24. september 2009.

Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

**Sidste frist for indlevering af indsigelser  
og/eller ændringsforslag: 24. september 2009.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen