

# ”STRANDPROMENADEN”

## Lokalplanforslag

Borgerrepræsentationen har den 14. oktober 2010 vedtaget forslag til lokalplan ”Strandpromenaden” med tilhørende forslag til kommuneplantillæg i form af en udbygningsaftale

Lokalplanområdet ligger på Østerbro

Offentlig høringsperiode fra den 10. november 2010 til den 17. januar 2011

Bilag 1



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplanen .....</b>	<b>3</b>	<b>Lokalplanen .....</b>	<b>15</b>
Lokalplanens baggrund .....	3	§ 1. Formål .....	15
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område .....	15
Byggeønsker .....	6	§ 3. Anvendelse .....	15
Udbygningssaftale .....	8	§ 4. Veje og stier .....	15
Mageskifte .....	8	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	16
Lokalplanens indhold .....	9	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	16
Trafik mv. ....	10	§ 7. Ubebyggede arealer og parkering .....	18
Miljøforhold .....	10	§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	19
<i>Virksomheder</i> .....	10	§ 9. Bæredygtighed .....	19
<i>Jord- og grundvandsforurening</i> .....	10	§ 10. Regnvand .....	19
<i>VVM (Vurdering af Virkning på Miljøet)</i> .....	10	§ 11. Matrikulære forhold .....	20
<i>MPP (Miljøvurdering af Planer og Programmer)</i> .....	10	§ 12. Retsvirkninger .....	20
Kystnærhed .....	10	Kommentarer af generel karakter .....	20
Skyggediagrammer .....	12		
<b>Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning .....</b>	<b>13</b>	<b>Lokalplantegning .....</b>	<b>21</b>
Kommuneplan 2009 .....	13	<b>Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg? .....</b>	<b>22</b>
Boligpolitik .....	13	Lokalplan .....	22
Bevaring og kulturmiljø .....	13	Lokalplanforslagets retsvirkninger .....	22
Lokalplaner i kvarteret .....	13	Lokalplanens endelige retsvirkninger .....	22
Miljø i byggeri og anlæg .....	13		
Regnvand .....	14	<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>bagsiden</b>
Jord- og grundvand .....	14		
Affald .....	14		
Museumsloven .....	14		

*Forsideillustration:  
Gårdrum i bebyggelsen med kig til Øresund.*



# Redegørelse for lokalplanen



Luftfoto af området set mod sydvest (JW Luftfoto september 2010).

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen skal danne rammerne for, at det aktuelle lokalplanområde bliver udviklet til et frodigt og landskabeligt spændende boligområde med moderne familieegnede boliger, hvor rekreative arealer disponeres efter en samlet plan og offentlige funktioner placeres hensigtsmæssigt og sikre at færdes på.

Freja Ejendomme A/S står for salget af fire statsejede ejendomme på Strandpromenaden 33-39 på Østerbro. Ejendommene er bebygget med fire store patriciervillaer fra begyndelsen af 1900-tallet, der i slutningen af 1980'erne blev overtaget af staten og ombygget til kontorfaciliteter for FN-organisationen WHO (World Health Organization) til aflastning for organisationens faciliteter på Scherfigsvej. Villaerne er imidlertid blevet uhensigtsmæssige at anvende til offentlig administration, og staten vil derfor afhænde ejendommene.

Køber af ejendommene er Strandpromenaden A/S, herefter kaldet grundejer, og Ejendomsudviklingsselskabet Falk-Rønne & Kierkegaard A/S står for en realisering af projektet.

I forbindelse med salget ønskede Freja Ejendomme A/S i samarbejde med Falk-Rønne & Kierkegaard A/S at belyse,

hvorvidt ejendommene kunne bebygges med en tættere og mere tidssvarende boligbebyggelse. På den baggrund afholdt man en arkitektkonkurrence – et såkaldt parallelopdrag, der kunne ligge til grund for de videre drøftelser med kommunen omkring en udviklingsplan for området.

Konkurrencen blev vundet af arkitektfirmaet Entasis A/S, der foreslog en bebyggelse med række- og punkthuse i 3 til 5 etager, der placeres i et åbent parklandskab. Den største og mest markante villa på Strandpromenaden 33 samt det tilhørende garageanlæg "vognporten" bevares.

Grundejer har ønsket at indgå en udbygningsaftale med kommunen om det offentlige vejareal på Strandpromenaden mellem den kommende boligbebyggelse og de rekreative arealer langs vandet. Området, der bl.a. indeholder parkeringspladser til strandgæster, ønsker grundejer at omdisponere og begrønne, så området kan fremstå med et mere indbydende og rekreativt præg.

Københavns Kommune ønsker at føre en sti for gående og cyklister til kommunegrænsen langs Strandpromenaden. Gentofte Kommune har planlagt en tilsvarende sti kommende nordfra. For at realisere ønsket skal kom-



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Lokalplanområdet, der er vist med rødt, ligger på Østerbro.



Villaen på Strandpromenaden 33 er opført i 1916 og er registreret med høj bevaringsværdi (skalatrin 3).



Garageanlægget "vognporten", Strandpromenaden 33, er ligesom villaen registreret med høj bevaringsværdi (skalatrin 3).

munen overtage en "manglende bid" af stranden ved WHO mod Gentofte Kommune, der ejes af staten. Der sigtes mod at indgå et mageskifte med staten.

De omtalte områder medtages i lokalplanområdet. Lokalplanen bliver udarbejdet inden for rammerne i Kommuneplan 2009. Teknik- og Miljøforvaltningen finder det mest hensigtsmæssigt at opdele lokalplanområdet i underområderne I og II.

I underområde I, der udgør ca. 7.700 m<sup>2</sup> og omfatter de fire aktuelle "villa-ejendomme", muliggøres det aktuelle projekt, og der fastlægges bestemmelser, som sikrer, at villaen og vognporten på Strandpromenaden 33 bliver bevaret. Endvidere fastlægges rammer i overensstemmelse med den foreslåede arkitektur og bebyggelsesplan, hvor bebyggelsen bliver indrettet i et parklandskab, og områdets grønne præg og store træer bliver bevaret i videst mulige omfang. Endeligt vil der indgå bestemmelser, der sikrer gode adgangsforhold og fastlægger, at bebyggelsens parkeringspladser bliver etableret i parkeringskælder.

I underområde II, der udgør ca. 7.500 m<sup>2</sup> kan der ikke opføres bebyggelse. Området fastlægges til rekreative formål og offentlig vej. Der fastlægges en gang- og cykelsti på promenaden langs vandet frem til kommunegrænsen.

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet er beliggende på Østerbro, hvor Københavns Kommune grænser op til Gentofte Kommune, og omfatter fire hele ejendomme, en mindre del af en ejendom samt et offentligt vejareal ved Strandpromenaden. Området, der er på i alt ca. 15.200 m<sup>2</sup>, har en særdeles god beliggenhed ud til Svaneømøllebugten med en storslået udsigt over Øresund. Området har fine rekreative muligheder ved Svaneømøllehavnen og den nye badestrand - Svaneømøllestranden - som Københavns Kommune har anlagt i 2010.

Kvarteret mellem vandet og Strandvejen, som lokalplanområdet er en del af, blev anlagt i begyndelsen af 1900-tallet på delvist inddæmmede vandareal. Området blev udstykket efter en bebyggelsesplan med karrébebyggelse langs Strandvejen og rækkehuse og villabebyggelse i det øvrige område. Villaerne er typisk store, fritliggende patriciervillaer i 2 og 3 etager med stor variation i udformning og arkitektonisk udtryk. Den overvejende del af villaerne er indrettet som boliger, men enkelte er indrettet til serviceerhverv og administration. Af de fire aktuelle villaer er villaen og vognporten på Strandpromenaden 33 registreret som værende af høj bevaringsværdi. De øvrige tre villaer er registreret med middel bevaringsværdi. Hele kvarteret fremtræder grønt med mange parklignende haver og storkronede værdifulde træer.





*Underområde II set mod syd med parkeringspladsen til højre og Svanemøllestranden i midten af billedet.*



*Lokalplanområdets grænse mod WHO's kontor.*

I sin tid anlagde kommunen langs kysten den brede Strandpromenaden, hvori bl.a. indgår en markant allé langs vandet. Planen var dengang, at Strandpromenaden, der i dag ender blindt, engang kunne føres videre mod nord, men bl.a. Tuborgs store fabriksanlæg forhindrede dette. Denne forbindelse er nu igen blevet aktuel efter omdannelsen af de gamle fabriks- og havnearealer i Gentofte Kommune til boligformål og rekreative arealer mv. Tanken er nu at etablere en cykel- og gangsti langs vandet ved Strandpromenaden og "ramme" en tilsvarende sti på Gentofte-siden, der fortsætter nordpå. Alléen blev i øvrigt genplantet i 1990'erne med asketræer, da de tidlige elmetræer i alléen fik elmesyge og måtte fældes. I Svanemøllebugten ligger Svanemøllehavnen, der er

Danmarks største lystbådehavn, med ca. 1.200 faste pladser og 2.000 besøgende turistsejlere om året. Havnen, der har adskillige restaurationer og cafeer mv., er et yndet udflugtsmål for områdets beboere.

Den 20. juni 2010 åbnede Københavns Kommune en badestrand ved Strandpromenaden. Stranden har et areal på ca. 4.000 m<sup>2</sup>, og er hurtigt blevet et lokalt tilløbsstykke.

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder via Strandøre. Den kollektive trafik er også god i området. Der er busruter ved Strandøre, Strandvænget, Strandvejen og Østerbrogade. Afstanden til Svanemøllen Station er 700-800 meter.



*Situationsplan med den nye bebyggelse samt forslag til ny indretning af Strandpromenaden, så området samlet vil fremstå mere grønt.*

### Byggeønsker

Den nye bebyggelse består af ni række- og punkthuse i 3 til 5 etager. Projektet indeholder ca. 30 boliger med et samlet etageareal på ca. 5.700 m<sup>2</sup>.

Projektet bevarer den eksisterende villa og vognport på Strandpromenaden 33. Villaen og vognporten har et etageareal på samlet ca. 1.100 m<sup>2</sup>, der foreslås anvendt til bolig- og/eller erhvervsformål. De øvrige tre villaer i lokalplanområdet bliver revet ned.

De nye række- og punkthuse bliver organiseret i et åbent parklandskab omkring den bevarede villa i tre grupper med tre i hver. Hver gruppe samles omkring en fælles terrasse, der markerer den enkelte boliggruppes sammenhæng og danner ramme om beboernes sociale liv.

Række- og punkthusenes størrelser tager afsæt i den bevarede villas geometri og materialer og står udadtil i en

pudset facade, mens facader, der vender mod den enkelte boliggruppes fællesterasse, foreslås beklædt med træ eller glas.

Områdets friareal foreslås udlagt med karakter af strandeng, hvor flere store træer bevares og suppleres med frugt bærende træer.

Det foreslås, at der kan etableres lysindtag i tagfladen på den gamle villa, da denne bygning er meget dyb og har uhensigtsmæssige mørke rum.

Hvis der indgås en udbygningsaftale med kommunen, foreslås det, at det nuværende markante skel mod Strandpromenaden nedtones, så de rekreative arealer langs vandet mødes med bebyggelsens åbne parklandskab og gør skellet mellem private og offentlige arealer mere diskret, men dog fortsat tydelig.





*Illustration af den nye bebyggelse set mod øst med den nye strand ("Svanemøllestranden") i baggrunden. Den bevarede villa på Strandpromenaden 33 ses i midten af bebyggelsen.*



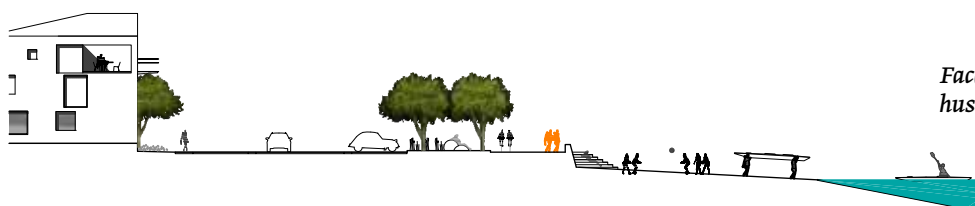
*Visualisering af projektet set mod nord fra den sydligste del af lokalplanområdet.*



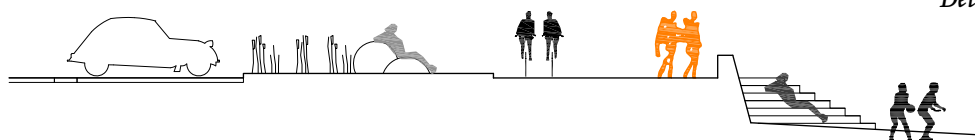
*Facader og snit i projektet set mod vest.*



*Facader og snit i projektet ved de højeste huse set mod nord.*



*Facader og snit i projektet ved de laveste huse set mod nord.*



*Detaljer ved promenaden set mod nord.*

## Udbygningsaftale

Det forventes, at Københavns Kommune indgår en udbygningsaftale med grundejer om en omdisponering af en del af Strandpromenaden, så parkeringspladser koncentrerer sig nærmest Svanemøllestranden og det øvrige areal etableres med et knækket vejforløb med belysning og lignende. Arealer, der ikke anvendes som vej, parkering og fortov mv., anlægges med græs og buskads.

Indretning af området, der indgår i udbygningsaftalen, skal ske ud fra Teknik- og Miljøforvaltningens retningslinjer og Vejlovens regler mv. Det indgår i udbygningsaftalen, at der skal opretholdes en række parkeringspladser til Svanemøllestrandens gæster mv.

Alleen og promenaden langs vandet indgår ikke i udbygningsaftalen.

Det kommunale areal, der indgår i udbygningsaftalen, har ikke byggeret og tæller ikke med som friareal i forhold til den aktuelle bebyggelse.

## Mageskifte

Københavns Kommune forhandler med staten (Slots- og Ejendomsstyrelsen) om at mageskifte et areal ved Strandpromenaden, således at statens ejendom Scherfigsvej 8 (WHO) får tillagt et kommunalt areal af Strandpromenadens nordligste del, og Københavns Kommune erhverver et areal langs vandet mod Svanemøllebugten. Derved kan der etableres en gang- og cykelsti til kommunegrænsen. Det forventes, at det magelagte areal på Strandpromenaden nedlægges som vejareal. Se illustration på næste side.





*Illustration af det foreslåede mageskifte, der skal sikre, at Københavns Kommune kan anlægge en gang- og cykelsti med forbindelse til Gentofte Kommune.*

## Lokalplanens indhold

Mange steder i København foregår der i disse år udvikling og fornyelse af boligområder, både i nye områder og i mere udbyggede og ældre dele af byen. Det aktuelle projekt ved Strandpromenaden giver i den forbindelse en sjælden mulighed for at tilføre nye boliger af høj kvalitet med en unik attraktiv beliggenhed til Østerbro.

Områdets karakter påkræver, at der må stilles særlige krav til det arkitektoniske kvalitetsniveau, der udnytter områdets potentiale og den eksponerede placering ved vandet. Nybyggeri skal endvidere respektere det eksisterende kvarter.

Det vurderes, at den bebyggelsesmæssige hoveddisposition i det aktuelle projekt tolker en fortætning af den eksisterende bebyggelse på udmærket vis, der føjer sig ind i kvarterets varierede bebyggelsesmønster.

I lokalplanen fastlægges, at der skal ligge helårsboliger i underområde I. Den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 90, hvilket svarer til det aktuelle projekt inklusive villaen og vognporten på Strandpromenaden 33, der fastlægges som bevaringsværdige. Villaen og vognporten kan både indeholde boliger og/eller serviceerhverv, herunder eksempelvis café, restaurant eller lignende.

Bebyggelsens arkitektoniske udformning tager afsæt i et moderne formsprog med fornødent hensyn til den bevarede villa. Dette vurderes at imødekomme kravet om et arkitektonisk kvalitetsniveau som matcher områdets

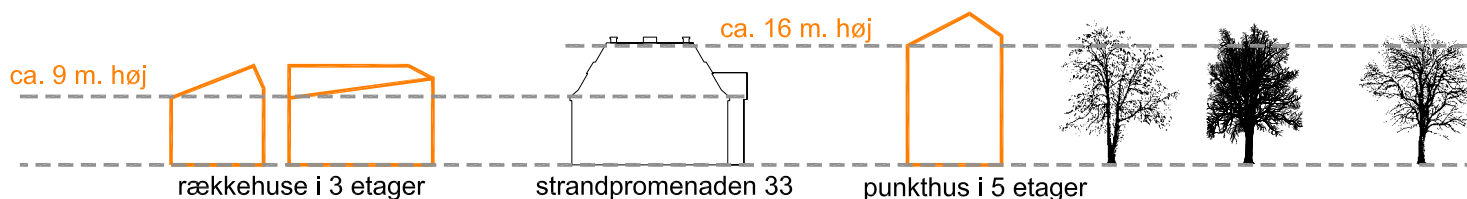
potentiale. Der fastlægges bestemmelser i lokalplanen om bebyggelsens ydre fremtræden og indretning af de ubebyggede arealer, herunder bl.a. bestemmelser om bevaring af flere store træer.

Efter en nøjere vurdering af størrelserne på de eksisterende huse i kvarteret, herunder særligt en vurdering af højden på villaen på Strandpromenaden 33 – der har en gesimshøjde på ca. 9 meter og en bygningshøjde på ca. 16 meter – vurderes det, at de i projektet viste række- og punkthuse med hensyn til højde og volumen vil medvirke til at fastholde kvarteret som et spændende, grønt og varieret bebygget område. I lokalplanen fastlægges ni byggefelter med bygningshøjder på 11, 16,5 og 18,5 meter.

Projektet forudsætter nedrivning af tre eksisterende villaer, hvilket Teknik- og Miljøforvaltningen finder acceptabelt, da bygningerne er uhensigtsmæssige at genbruge til moderne erhverv og/eller beboelse.

I den påtænkte udbygningssaftale indgår en begrønning og omdisponering af Strandpromenaden. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at dette vil kunne bidrage til at give det samlede område et mere rekreativt præg. Der fastlægges bestemmelser for underområde II's indretning, samt at der ikke må hægnes mv.

Sammenfattende vurderes det, at det foreliggende skitseprojekt er planmæssigt og arkitektonisk veldisponeret, idet det understøtter og kompletterer bebyggelsesstrukturen i kvarteret og områdets kvaliteter.



Skalaforhold mellem Strandpromenaden 33 og den foreslåede bebyggelse.

### Trafik mv.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at den aktuelle bebyggelse vil generere en trafikmængde på 100 til 150 bilture i døgnet, der vil foregå via Strandøre og Strandpromenaden, som er eneste køremulighed til området.

Trafikstøjniveauet langs Strandøre ligger i dag på 70-75 dB, men når Nordhavnsvejen åbner, vil størstedelen af den tunge trafik forsvinde fra Strandøre. På den baggrund vurderer forvaltningen, at der i det kommende byggeri vil kunne indgå tiltag, der kan tage hånd om de støjproblemer, der måtte være tilbage, således at støjgrænserne for boliger og friarealer kan overholdes.

I forbindelse med den nye badestrand, Svanemøllestranden, har Teknik- og Miljøforvaltningen vurderet, at der er behov for parkeringspladser til besøgende strandgæster, og der henvises til parkeringspladserne på Strandpromenaden.

I Trafik- og Bymiljøplanen for Østerbro indgår Strandpromenaden som en vigtig forbindelse for fodgængere og cyklister. I lokalplanen fastlægges en gang- og cykelsti på den eksisterende promenade langs vandet til grænsen mod Gentofte Kommune.

Der fastholdes en lav hastighed på Strandpromenaden pga. de rekreative aktiviteter og mange fodgængere og cyklister i området.

For den nye bebyggelse fastlægges en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. 100 til 150 m<sup>2</sup> etageareal. Parkeringspladser skal placeres i parkeringskælder.

### Miljøforhold

**Virksomheder.** Teknik- og Miljøforvaltningen er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.

**Jord- og grundvandsforurening.** Lokalplanområdet er ikke kortlagt, og Teknik- og Miljøforvaltningen har intet konkret kendskab til forurening.

**VVM (Vurdering af Virkning på Miljøet).** Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, som er omfattet af VVM-bestemmelserne (bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006).

**MPP (Miljøvurdering af Planer og Programmer).** Teknik- og Miljøforvaltningen har foretaget en screening af planforslaget, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009) og har vurderet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering. Dette skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4, samt at der ikke er tale om et projekt, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanrådets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser. I forvaltningens vurdering indgår, at projektet indpasser sig i det eksisterende kvarter, vil falde naturligt ind i omgivelserne, fastholde den eksisterende grønne karakter og udnytte potentialet for rekreativ udfoldelse ud mod Strandpromenaden. Projektet vurderes ikke at give væsentlige trafikale gener. Afgørelsen offentliggøres samtidig med planforslaget.

### Kystnærhed

Lokalplanområdet ligger ud til kysten ved Svanemøllebugten og dermed inden for den kystnære del af byzonen. I henhold til planloven skal der derfor redegøres for bygningernes visuelle påvirkning af kysten. Til dette har Entasis A/S fremsendt visualiseringen på næste side, der viser området fuldt udbygget set fra Svanemøllebugten.

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at den foreslåede bebyggelse indgår som en naturlig del af områdets bygningsmæssige struktur og udvikling. Bebyggelsens maksimale højde på op til 18,5 meter afviger ikke væsentligt fra den bevarede villa, Strandpromenaden 33, der har en bygningshøjde på ca. 16 meter.





*Visualisering af lokalplanområdet fuldt udbygget set fra Svanemøllestrandens badebro. I midten ses villaen Strandpromenaden 33, der bevares.*



*Afslutningen af promenaden mod nord. Her er det planen, at den skal forlænges til Tuborg Syd i Gentofte Kommune.*



*Strandpromenaden og Svanemøllestranden set mod nord.*



*Livredderposten ved Svanemøllestranden.*



*Svanemøllestranden og badebroen.*

*Svanemøllestranden og promenaden set mod syd med Svanemølleværket i baggrunden.*



# Skyggediagrammer



21. marts/sept. kl. 09



21. juni kl. 09



21. marts/sept. kl. 12



21. juni kl. 12



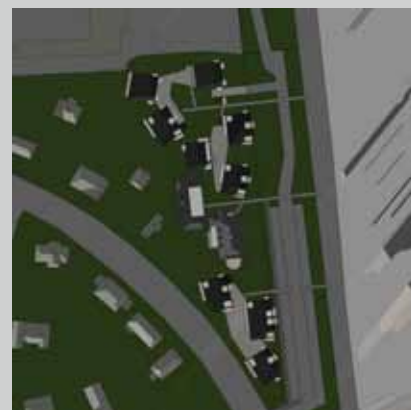
21. december kl. 12



21. marts/sept. kl. 15



21. juni kl. 15



21. december kl. 15



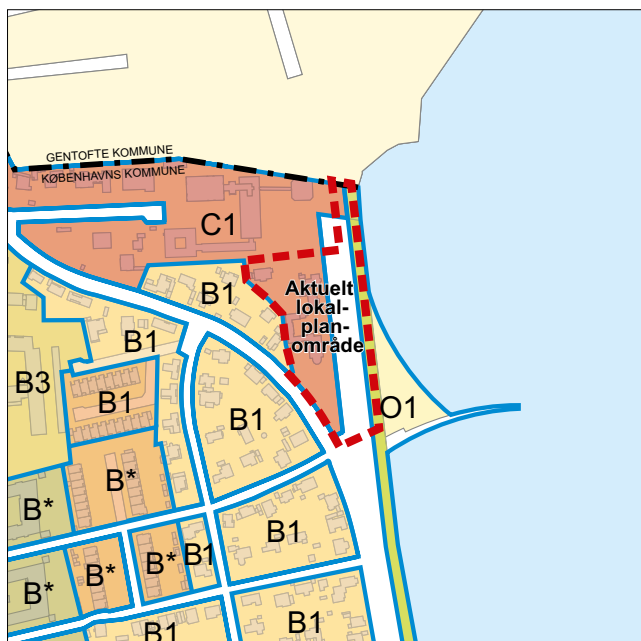
21. marts/sept. kl. 18



21. juni kl. 18



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning



Rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2009.



Gældende lokalplaner i området.

## Kommuneplan 2009

Det aktuelle område er opdelt i to områder i kommuneplanen, et C1-område og et O1\*-område.

C1-området er fastlagt til blandet bolig- og erhvervsformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og maksimalt etageantal ekskl. tagetage på 5 etager. Friarealprocenten er fastlagt til 60 for boliger og 15 for erhverv.

O1\*-området er fastlagt til offentlige formål, hvor stjernebemærkningen angiver, at der kan opfyldes op til 6.500 m<sup>2</sup> vandareal med henblik på etablering af en badestrand i tilknytning til den eksisterende kyst.

## Boligpolitik

Det er et overordnet politisk mål i Københavns Kommune at tilvejebringe et varieret udbud af boliger.

Planlægningen skal satse på Københavns særlige herlighedsværdier og bymæssige kvaliteter samt medvirke til at fastholde og tiltrække beboere, der kan bidrage til at skabe en social og økonomisk bæredygtig befolknings sammensætning.

## Bevaring og kulturmiljø

I Bydelsatlas Østerbro udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1992, der bl.a. kortlægger bygninger på Østerbro fra før 1940, er villaen og garageanlægget på Strandpromenaden 33 udpeget med høj

bevaringsværdi. Villaerne på Strandpromenaden 35, 37 og 39 er udpeget med middel bevaringsværdi.

På den baggrund fastlægges bygningerne på Strandpromenaden 33 som bevaringsværdige i lokalplanen. De må herefter ikke rives ned uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 411 "Svanevænget" er en såkaldt bevarende lokalplan for rækkehusbebyggelsen på Svanevænget. Lokalplanen skal sikre bebyggelsens helhed og karakteristika ved ombygninger.

Lokalplan 435 "Svanemøllestranden" muliggør, at der kan opfyldes op til 6.500 m<sup>2</sup> vandareal med henblik på etablering af en badestrand i tilknytning til den eksisterende kyst.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene i retningslinjerne 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 retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.

### Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal genanvendes eller nedsives lokalt, for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål, og for at der tilføres vand til søer og vandløb (Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008). Endvidere vil en lokal håndtering af regnvandet imødegå klimaændringer og et forventet øget pres på kloakker.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde kravet om lokal genanvendelse eller nedsivning af regnvand. For eksempel kan regnvandet udnyttes til rekreative formål, vanding, toiletskyld nedsivning eller lignende.

Hvis en bygherre mener, at det ikke er muligt at genanvende eller aflede regnvand indenfor ejendommen, skal der foreligge dokumentation herfor.

### Jord- og grundvand

Ifølge jordflytningsbekendtgørelsen af 1. januar 2008 er alle byzonearealer områdeklassificeret som værende lettere forurenet.

Det aktuelle lokalplanområde er omfattet af områdeklassificeringen, og jorden forventes at være lettere forurenet.

Områdeklassificeringen udløser pligt til at anmelde håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, der skal bortskaffes fra et område. Håndteringen skal udføres i henhold til Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og tilladelser.

Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand.

Regler, retningslinjer og anmeldeskema kan rekvireres hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, eller hentes på hjemmesiden [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk). Jord kan også anmeldes på hjemmesiden [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

### Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og deres placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer mv.

### Museumsloven

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.



# Lokalplanen

## § 1. Formål

Lokalplanen skal muliggøre en frodig og landskabeligt spændende bebyggelse med attraktive række- og punkthuse, der indrettes med fællesterrasser i et grønt og åbent parklandskab. Endvidere skal det tilgodeses,

- at villaen og garageanlægget "vognporten" på Strandpromenaden 33 fastlægges som bevaringsværdig og indgår som en integreret del af bebyggelsen,
- at den eksisterende promenade langs vandet opretholdes og indrettes som gang- og cykelsti med forbindelse til Strandøre,
- at der muliggøres en forlængelse af promenaden til kommunegrænsen, hvor der kan ske tilslutning til en nordgående gang- og cykelsti i Gentofte Kommune,
- at alleen langs promenaden fastlægges som bevaringsværdig,
- at bebyggelse og landskab bliver anlagt efter miljørigt principper, hvor økologi søges integreret i arkitektur og landskab,
- at området i sin helhed fremstår åbent, grønt og trygt at færdes i, samt
- at parkering til bebyggelse etableres i parkeringskælder.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på lokalplantegningen og omfatter matr. nr. 4806, 5319, 5340, 5341, en del af 4804 samt umatrikuleret offentlig vej Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt alle parceller, der efter 1. september 2010 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområde I og II som vist på lokalplantegningen.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Underområde I fastlægges til boligformål.

### Stk. 2.

Underområde II fastlægges til rekreative arealer og offentlige funktioner.

### Stk. 3.

Boliger skal være helårsboliger udformet som familieegnede boliger med en gennemsnitlig størrelse på mindst 95 m<sup>2</sup>, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingende bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget fra bestemmelsen om boligstørrelser.

### Kommentar

Bestemmelsen hindrer ikke, at der i boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Ved krav om helårsbeboelse forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkerregistertilmelding, men en sådan vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

### Stk. 4.

Den på lokalplantegningen markerede bebyggelse, der jf. § 5, stk. 2, ikke må rives ned, kan uanset stk. 1 også anvendes til erhvervsformål såsom administration, restaurant, café, butik, hotel eller lignende virksomhed, der naturligt kan indpasses i området.

### Stk. 5.

Det samlede butiksareal i underområde I må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Butiksarealet i den enkelte butik må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Planlovens § 5 indeholder regler om beregning af bruttoetagearealer for butikker.

### Stk. 6.

Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv placeres over etager med boliger.

### Kommentar

Bestemmelsen hindrer ikke, at der i boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

### Stk. 7.

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

### Stk. 8.

I forbindelse med nybyggeri skal der indrettes anlæg for affaldssortering.

## § 4. Veje og stier

### Stk. 1.

I underområde I opretholdes eksisterende vejlinjer og vejudlægslinjer.

### Stk. 2.

I underområde II skal der opretholdes/etableres dobbeltrettet adgangsvej til samtlige eksisterende og fremtidige ejendomme. Vejadgang skal opretholdes/etableres i minimum 5,5 meters bredde og udformes for en funktion og tværgående stisystemer befordrende og trygmåde. Ved vejens afslutning mod nord skal der opretholdes/etableres vendeplads.

### Stk. 3.

Den nærmere udformning af den i stk. 2 fastlagte vej skal ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisning.

### Stk. 4.

Vejareal i underområde II kan ophæves, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Kommentar

Formålet med ophævelse af vejareal, jf. stk. 4, er en omdisponering af Strandpromenaden, så den i stk. 2 fastlagte vejfunktion fortsat kan fungere, samtidig med at området begrønnes. Langsigtet kan vejareal frem til ejendommen matr. nr. 4804 Udenby Klædebo Kvarter, København, Scherfigsvej 8/Strandpromenaden evt. nedlægges under hensyntagen til adgangen fra Scherfigsvej.

### Stk. 5.

Der etableres en gang- og cykelsti som markeret på lokalplantegningen, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Kommentar

Stk. 5 kan ikke træde i kraft før Københavns Kommune har erhvervet et fornødent areal mellem Strandpromenaden og grænsen til Gentofte Kommune, der ejes af staten.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

Bebyggelsesprocenten i underområde I må ikke overstige 90. Underområde II må ikke bebygges.

### Stk. 2.

Den på lokalplantegningen markerede bevaringsværdige bebyggelse må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

### Stk. 3.

Ny bebyggelse skal opføres som fritliggende flerfamiliehuse i de på lokalplantegningen viste byggefelter.

### Kommentar

I bebyggelsesplanen indgår den i stk. 2 fastlagte bevaringsværdige bebyggelse.

### Stk. 4.

Bygningshøjden må ikke overstige de på lokalplantegningen angivne højder (henholdsvis 11, 16,5 og 18,5 meter).

### Kommentar

De fastlagte bygningshøjder er fastlagt ud fra en vurdering af det arkitektoniske samspil med villaen på Strandpromenaden 33, der har en bygningshøjde på ca. 16 meter.

### Stk. 5.

Gesimshøjde på bygninger i op til 11 meter må ikke overstige 9 meter, gesimshøjde på bygninger i op til 16,5 meter må ikke overstige 15,5 meter og gesimshøjde på bygninger i op til 18,5 meter må ikke overstige 16,5 meter. Der skal minimum etableres gesims på to hele facadelængder pr. bygning, dog på minimum 3 sider ved bygninger muliggjort i op til 18,5 meter. Taghældning kan etableres i op til 30 grader, dog i op til 60 grader på evt. tredje og fjerde side.

### Stk. 6.

Ved underområde I's afgrænsning mod vest må bygningshøjden, uanset stk. 4 og 5, ikke overskride et skråt højdegrænseplan svarende til 1,4 x aftand til skel mod matr. nr. 5766 UK, 5371 UK, 5381 UK og 4805 UK.

### Stk. 7.

Ny bebyggelse må etableres i op til fem etager samt udnyttet tagetage.

### Stk. 8.

Udover den i stk. 1 til 7 muliggjorte bebyggelse, kan der, i underområde I, ud fra et samlet koncept, opføres enkelte bygninger og tilbygninger i én etage til cykelparkering, renovation og lignende.

### Stk. 9.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade mindre afvigelser fra de fastlagte byggefelter og bygningshøjder mv., når den karakter af området lokalplanen søger at skabe ikke derved ændres.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Den på lokalplantegningen markerede bevaringsværdige bebyggelse skal i sit arkitektoniske udtryk opretholdes i sin nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, pilastre og altanværn mv., samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares. Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype eller udskiftes til lignende type, der er tilpasset bygningens arkitektur. Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller kobber.

### Stk. 2.

Uanset stk. 1 kan der etableres lysindtag i tagfladen i villaen, når disse er tilpasset bygningens arkitektur og

facaderytme, og ikke medfører gener såsom indkik og refleksioner.

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

Ny bebyggelse skal fremstå i høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet med skulpturelt udformede bygningskroppe og vindueshuller i forskellige størrelser.

#### **Stk. 4.**

Ny bebyggelse skal skabe en god helhedsvirkning med eksisterende bebyggelse og omgivelserne i øvrigt.

#### **Stk. 5.**

Ny bebyggelse skal fremstå i blank og/eller efterbehandlet mur. Sokkelpartier skal fremstå pudsede. Der kan etableres facadepartier i træ eller glas mod bebyggelsens fællesterrasser.

#### **Stk. 6.**

Alle facader skal forsynes med vinduer. Vinduesglas skal være klart planglas, der ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende.

#### **Stk. 7.**

Døre og vinduer skal udføres med en spinkel detaljering i træ eller metal og gives en farve, der harmonerer med bygningens facade i øvrigt.

#### **Stk. 8.**

Tagetage skal være sadeltage eller gives en udformning, der er tilpasset eller begrundet i et særligt arkitektonisk udtryk. Tagbeklædning skal udføres i tegl, metal, pap eller som grønne tage. Tagbeklædning må ikke virke blændende. Tagrender og nedløb samt inddækninger skal udføres i metal.

#### **Kommentar**

**Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO2.**

#### **Stk. 9.**

Udnyttet tagetage skal udformes som tagetage med skrånede tagflader eller som penthouseetage, hvor penthouseetagen udformes med en tilbagerykning på minimum 1 meter af samtlige bygningsdele.

#### **Stk. 10.**

Uanset stk. 9. kan Teknik- og Miljøudvalget tillade en anden tagudformning, såfremt dette under hensyntagen til § 5, stk. 4-6, samt skyggevirksomheder og lignende vil tilføre området en særlig arkitektonisk kvalitet.

#### **Stk. 11.**

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte

solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i bygningens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

#### **Stk. 12.**

Ny bebyggelse kan forsynes med opholdsaltaner og franske altaner. Over offentlig vej og vejudlæg må ingen bygningsdel udkrage mere end 0,3 meter fra facaden under 4 meter over terræn. Altanværn skal udføres i naturmateriale, metal med malerbehandlet overflade, glas eller lignende, der harmonerer med facaderne i øvrigt.

#### **Kommentar**

**Den aktuelle bebyggelse tager afsæt i et markant arkitektursprog, samtidig med at husene i størrelse indpasser sig i kvarteret. Husene er præget af skulpturelt udformede facadeløsninger, hvori altaner indgår som integrerede arkitektoniske elementer.**

#### **Stk. 13.**

Elevatortårne og trappehuse skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

#### **Stk. 14.**

De i § 5, stk. 8, muliggjorte bygninger og tilbygninger i én etage til cykelparkering, renovation og lignende, skal udføres i naturmaterialer såsom træ eller lignende og harmonerer med den øvrige bebyggelse. Tagbeklædning skal udføres i tegl, metal, pap eller med beplantning. Tagbeklædningen må ikke virke blændende.

#### **Stk. 15.**

Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter. Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

#### **Stk. 16.**

Transformerstationer og andre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

#### **Stk. 17.**

Tekniske anlæg og installationer, der placeres på bygninger, skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagets profil.

#### **Stk. 18.**

Nye el-ledninger, herunder ledninger til intern vejbelysning skal udføres som jordkabler.



**Stk. 19.**

Der skal etableres fællesantenneanlæg.

**Stk. 20.**

Antenner og paraboler skal placeres så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk.

**Kommentar**

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for ændringer af bevaringsværdige bygninger, samt for skilte og facadeudstyr generelt. Publikationen "Facader og skilte i København", der fortsat gælder for så vidt angår facader, og publikationen "Skilte og reklamer i København kan fås ved henvendelse til Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Bydesign. Sidstnævnte publikation kan også ses på [www.kk.dk](http://www.kk.dk).

**§ 7. Ubebyggede arealer og parkering****Stk. 1.**

I underområde I skal friarealer udgøre minimum 60 % af etagearealet for boligbebyggelse og minimum 15 % af etagearealet for erhvervsbebyggelse.

**Stk. 2.**

Underområde II skal henligge med offentlig adgang.

**Stk. 3.**

De dele af ubebyggede arealer, der ikke benyttes til promenade, allé, veje, stier, parkering, terrasser til bebyggelse, eller lignende befæstede arealer, skal anlægges med naturgræsflade i en åben grøn parkstruktur med solitære træer og buskads.

**Stk. 4.**

De på lokalplantegningen markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen. Bevaringsværdige træer kan fældes, hvis de er syge eller døde. Der skal i så fald ske en genplantning.

**Stk. 5.**

Nye træer skal udplantes i muld på minimum 1 meters dybde x 10 m<sup>2</sup>. Træer, der plantes på terræn over parkeringskælder og lignende, skal gives minimum 1 meter dybde x 15 m<sup>2</sup>. Øvrig beplantning på terræn over parkeringskælder og lignende skal have minimum ½ meter muldlag.

**Stk. 6.**

For at forhindre jordkomprimering og skader skal grønne arealer og træers dryp- og vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Park & Natur.

**Stk. 7.**

Der må ikke hegnes i lokalplanområdet.

**Stk. 8.**

Uanset stk. 7 kan der hegnes med levende hegn langs underområde I's grænse samt i forbindelse med terrasser. I tilknytning til levende hegn kan der etableres trådhegn som støtte i opvækstperioden. Trådhegn må i højden ikke overstige 1,20 meter.

**Stk. 9.**

Mod Strandøre kan levende hegn, jf. stk. 8, kombineres med støjbegrensende elementer, dog kun hvis støjgrænser, jf. § 8, stk. 1 og 2 og efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering ikke kan overholdes.

**Stk. 10.**

Der må ikke opsættes "adgang forbudt" skilte eller lignende forbudsskilte.

**Stk. 11.**

Belægninger, beplantning, belysning og inventar mv. skal etableres på en måde, der medvirker til at give området et rekreativt åbent helhedspræg og fremtræden af høj kvalitet.

**Stk. 12.**

Parkeringsdækningen i underområde I skal udgøre 1 parkeringsplads pr. 100 til 150 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering skal etableres i underjordisk anlæg.

**Stk. 13.**

I underområde I skal der etableres minimum 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> boligetageareal og 5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Parkeringspladserne, der kan være fælles for flere ejendomme, skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med minimum halvdelen i overdækket konstruktion. Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til bebyggelsens indretning og arkitektur.

**Stk. 14.**

Veje, stier og adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle og de er trygge at færdes på.

**Stk. 15.**

Belysning af friarealer, herunder valg af armaturer, skal ske ud fra en samlet belysningsplan for de enkelte underområder. Planen skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en samlet arkitektonisk lysætning af uderummet. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Kommentar

Grundbelysningen er den belysning af gader, stier og byrum, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning eventuelt i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning.

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip anbefales belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Støjbelastning fra vejtrafik må på facader med boliger ikke overstige Lden 68 dB, og det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer (min. 0,35 m<sup>2</sup>) i sove og opholdsrum må ikke overstige Lden 46 dB. Ved anvendelse til kontor og/eller hotel er grænsen Lden 51 dB. Det udenørs støjniveau på opholdsarealer må ikke overstige Lden 58 dB.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

### Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, places, jf. dog § 5 stk. 3, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007.

### Stk. 3.

Ved nye boliger og legepladser mv. skal den øverste ½ meter af ubefæstede arealer bestå af dokumenteret rene materialer (jord, sand, grus eller lignende). Hvis der anlægges legearealer med bakker og små volde, der vil blive udsat for stort slid, skal de dækkes med 1 meter dokumenteret ren jord.

## § 9. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som energiklasse 1.

### Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

## § 10. Regnvand

### Stk. 1.

Uforurennet regnvand fra tage og befæstede opholdsarealer skal genanvendes lokalt, afledes til et vandområde eller kunstigt vandelement eller nedsives efter principper for lokal afledning af regnvand (LAR) i spildevandsplanen. Hvor regnvandet genanvendes eller udledes til vandområder, må det ikke indeholde forureningskomponenter over de grænseværdier, der er fastsat i forhold til recipienten. Forurennet vejvand renses og udledes til vandområder, hvor det er muligt. Ellers ledes vejvandet til fælleskloakken.

### Stk. 2.

Installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl og tøjvask er en betingelse for ibrugtagning.

### Kommentar

Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

Københavns Kommune har udgivet en LAR-projekt-håndbog, der beskriver en række LAR-metoder og løsninger. Denne kan findes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

Erhvervs- og Boligstyrelsen har udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det bl.a., at det er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i boliger, men ikke i offentligt tilgængelige institutioner mv. Regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader skal opsamles og genbruges eller nedsives.

## § 11. Matrikulære forhold

Stk.1. Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

## § 12. 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 bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- 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. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



# Lokalplantegning



1:2000 0 20 40 60 80 100 m

- Grænse for lokalplanområdet
- Grænse mellem underområderne I og II
- Bebyggelse, der forudsættes nedrevet
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Byggefelter med maksimale bygningshøjder
- Vejudlægslinjer
- Dobbelttrettet cykelsti- og gangsti
- Bevaringsværdige træer

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

## Lokalplan

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

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering 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 større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelig 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 at gennemføre 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 mm.

Kommuneplanen kan ændres – f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens 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. Forbud 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.





# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 14. oktober 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Strandpromenaden" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg i form af en udbygningsaftale. Høringsperioden løber fra den 10. november 2010 til den 17. januar 2011.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene på Vibenshus Skole, Kertemindegade 10, billedkunstlokalet, indgang C.

Mødet foregår torsdag den 9. december 2010, kl. 19-21.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget og sende dit høringssvar.

## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

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

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 35 00  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 17. januar 2011.**

**SAMMEN  
OM BYEN**