

# DEN HVIDE KØDBY

Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 201X vedtaget forslag til lokalplan Den Hvide Kødbj med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljørapport. Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 2017



# Indhold

## Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg ..... 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets ..... 3	3
baggrund og formål ..... 3	3
Lokalplanområdet og kvarteret ..... 4	4
Byggeønsker ..... 13	13
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold ..... 14	14
Miljøforhold ..... 19	19

## Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 22

Overordnet planlægning ..... 22	22
Lokalplaner i kvarteret ..... 23	23
Miljø i byggeri og anlæg ..... 24	24
Spildevandsplan ..... 24	24
Lokal håndtering af regnvand ..... 24	24
Skybrudssikring ..... 24	24
Sikring mod stigende grundvand ..... 24	24
Vandforsyningsplan ..... 24	24
Varmeplanlægning ..... 24	24

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 25

Affald ..... 25	25
Jord- og grundvandsforurening ..... 25	25
Lov om bygningsfredning ..... 26	26
Rottesikring ..... 26	26
Flagermus ..... 26	26
Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning ..... 26	26

## Lokalplan Den Hvide Kødby ..... 27

§ 1. Formål ..... 27	27
§ 2. Område ..... 27	27
§ 3. Anvendelse ..... 27	27
§ 4. Vej-, sti- og pladsforhold, byggelinjer m.fl. .... 28	28
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering. .... 29	29
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden ..... 31	31
§ 7. Ubebyggede arealer, parkering og byrum ..... 34	34
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg ..... 36	36
§ 9. Støj og andre forureningsgener ..... 36	36
§ 10. Regnvand ..... 36	36
§ 11. Matrikulære forhold ..... 37	37
§ 12. Bebyggelsens omfang og placering ..... 37	37
§ 13. Retsvirkninger ..... 37	37
§ 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter ..... 37	37
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde og underområder ..... 38	38
Tegning nr. 2 - Bevaring og nedrivning ..... 39	39
Tegning nr. 3 - Funktioner, anvendelse og stueetager .. 40	40
Tegning nr. 4 - Veje, stiforbindelser og parkering ..... 41	41
Tegning nr. 5 - Omfang ..... 42	42
Tegning nr. 6 - Byrum ..... 43	43

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 ..... 44

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg .... 45

Lokalplan ..... 45	45
Lokalplanforslagets retsvirkninger ..... 45	45
Lokalplanens endelige retsvirkninger ..... 45	45
Kommuneplantillæg ..... 45	45

## Mindretalsudtalelser ..... 46

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillæg



Den Brune, Den Grå og Den Hvide Kødby udgør et sammenhængende bygningskompleks, som er udpeget som nationalt industriminde. JW Luftfoto, februar 2016.

## Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Københavns Kommune ejer Den Hvide Kødby, der i over 100 år har været knudepunkt for Københavns fødevareindustri. Området rummer primært et hvidt, funktionalistisk bygningsanlæg fra 1930'erne, der er fredet. Endvidere er der flere bevaringsværdige bygninger i Den Grå Kødby.

I 2005 besluttede kommunen at åbne Den Hvide Kødby for kreative erhverv i sameksistens med fødevareproduktion.

I 2011 vedtog Borgerrepræsentationen ”Strategi for Den Hvide Kødby”, der fungerer som ramme for udarbejdelse af en lokalplan for Kødbyen. Desuden danner den grundlag for det videre arbejde med evt. salg og byudvikling af de to kommunale ejendomme beliggende henholdsvis Skelbækgade/ Ingerslevsgade og Halmtorvet 15 (begge en del af matr. 374 Udenbys Vester Kvarter, København). Københavns Ejendomme og Indkøb administrerer Den Hvide Kødby.

Borgerrepræsentationen har i forbindelse med Budget 2014 besluttet, at dele af ejendommen Halmtorvet 17 skal indrettes til stofindtagelsesrum.

Det er med Budget 2017 besluttet at undersøge mulighederne for at etablere en skole med idrætshal på hjørnet af Skelbækgade/Ingerslevsgade som afløsning for Gasværksvejens Skole. Det er Byggeri København, der forestår planlægning af skolebyggeriet.

### Formål

Københavns Kommune ønsker at udvikle Den Hvide Kødby til et miljø for kreative virksomheder og fødevareproduktion herunder sikre, at eksisterende byggeri af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi bevares, og at området kan udvikles med nybyggeri på to hjørnegrunde. Mod Halmtorvet ønskes erhvervsbyggeri (3.000 m<sup>2</sup>), og på hjørnet Skelbækgade/Ingerslevsgade ønskes en skole med idrætshal (14.000m<sup>2</sup>). Byggeønskerne er endnu ikke konkretiseret, men der er behov for at

igangsætte arbejdet med nedrivning af bevaringsværdige bygninger i forbindelse med skolebyggeri. For nybyggeriet udarbejdes lokalplanen som en rammelokalplan, der ikke er byggeretsgivende, men som muliggør nedrivning af flere bevaringsværdige bygninger.

#### *Strategi for Den Hvide Kødby*

I lokalplanen indarbejdes de visioner og anbefalinger, som fremlægges i "Strategi for Den Hvide Kødby", hvor visionen er, at Kødbyen forsat skal vedblive med at være en foranderlig, international oplevelsesdestination med plads til alle – en unik attraktion i København med en stærk identitet, et dynamisk byliv og hjemsted for "Kød og Kreativitet".

Anbefalingerne i strategien var:

- At Den Hvide Kødby planlægges som et område for kreative erhverv og fødevarerproduktion i sammenhæng med byudviklingen af Kalvebod Brygge herunder den mulige forbindelse over baneterrænet.
- At sammenhængen mellem de tre kødbyer og potentialer for nye forbindelser/passager ud og ind af området analyseres, og at området åbnes endnu mere op med nye passagemuligheder og porte, så der skabes større flow.
- At der i ny byudvikling tages stort hensyn til Den Brune, Den Grå og Den Hvide Kødbys egenart, skala bebyggelsesmønstre og arkitektoniske træk, så de fortsat kan opleves og aflæses som et samlet anlæg såvel kulturhistorisk som funktionelt.
- At udviklingen af hjørnegrundene (Skelbækgade/Ingerslevsgade og Halmtorvet) skal ske med respekt for det eksisterende fredede byggeri under hensyn til Kødbyens autenticitet, egenart og den fredede arkitektur.
- At der skabes rammer for, at byrumsarealerne kan anvendes til funktioner tilknyttet stueetagen herunder ophold og midlertidige aktiviteter.
- At der udover beboerparkering, opstregning og lovliggørelse af skiltning også udpeges byrum til ophold på Flæsketorvet.
- At der skabes bedre muligheder for rekreation og flere

attraktioner i området.

- At potentialet i de bevaringsværdige bygninger undersøges i forhold til kulturhistorie, arkitektur, bygningsmæssig stand og økonomi og indgår i forslag til bevaring eller nedrivning af bygninger.
- At der i en evt. salgsaftale optages bestemmelser om, at høj arkitektonisk standard skal sikres ved afholdelse af arkitektkonkurrencer baseret på volumenstudier.

#### *Kommuneplantillæg*

Et kommuneplantillæg vil ændre planrammen i et mindre område ud til Halmtorvet til erhverv, da der ikke længere ønskes boliger her, og der fastlægges en maksimal højde på byggeriet. Endvidere udvides bydelscentret og butiksetagearealet øges. For et større område nedsættes p-normen fra 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, se afsnit om Parkering, side 14.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Områdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter Den Hvide Kødby og Den Grå Kødby, der er en del af et større sammenhængende område, som kaldes Kødbyen, og som også omfatter den Brune Kødby. Lokalplanområdet ligger på Indre Vesterbro og er afgrænset af Halmtorvet, Skelbækgade og Ingerslevsgade og af ejendommene matr. nr. 1566 (Halmtorvet 27E til 29A-F) Udenbys Vester Kvarter, København og 1679 (Skelbækgade 1) ibid. og matr. nr. 1657 og nr. 1659 (Den Brune Kødby) ibid. Lokalplanområdet ligger meget centralt og stationsnært på Vesterbro i gangafstand til Hovedbanegården og Indre By.

### Bebyggelse i nærområdet

Umiddelbart op til Den Hvide Kødby langs Skelbækgade ligger boliger og SOPU, en social- og sundhedsassistent-skole. Ved siden af skolen er planlagt et hotel. Nord for Den Brune Kødby ligger DGI-byen, som er et mangfoldigt mødested for idræt og kultur. I den østlige del af Den Brune Kødby ligger en række kommunale børneinstitutioner omkring Kalvetorvet.



*Fra Dybbølsbro er der udsigt over Kødbyen og ind over København. Kødbyen er i en skala på 1-4 etager. Afgrænsningen/kanten mod Ingerslevsgade er ujævn og præget af mange bygningsmæssige frem- og tilbagetrækninger.*

Mod nordvest og sydvest afgrænses området af Halmtorvet og Skelbækgade og en karrébebyggelse i 5-6 etager. Mod nordøst ligger Den brune Kødby i 1-3 etager, og mod sydøst afgrænses området af Ingerslevsgade og det åbne baneterræn.

### Landskab, egenart og sigtelinjer

Dybbølsbro ligger som det højeste punkt i området, hvorfra landskabet falder markant til alle sider. Herfra er der lange kig ind over Kødbyen og ned langs Ingerslevsgade og baneterrænet. De lange kig skaber en forståelse for Kødbyens udstrækning og fremhæver Maskincentralen i Kødbyen som et af områdets vigtigste, solitære og monumentale pejlemærker.

I Skelbækgade er terrænfaldet på et par meter særligt tydeligt, mens terrænforskellen på 1-2 meter mellem Ingerslevsgade og Kødbyen optages i bebyggelsen langs Ingerslevsgade.

Kødbyen består af bygninger i 1-4 etager og fremstår som et sammenhængende anlæg og en enklave i landskabet mellem karrébebyggelsen og det åbne baneterræn. Det er især fra Dybbølsbro, at mødet mellem de to skalaer ses.

Udadtil fremstår Kødbyens bygningsmæssige afgrænsning lidt forskelligt. Langs Ingerslevsgade fremstår

Kødbyens afgrænsning med ujævne kanter og mange tilbagetrækninger. Mod Halmtorvet er afgrænsningen/kanten mere veldefineret og skarp med bygningsfronter i matrikelskellet. Indadtil er Kødbyen anlagt med akser og sigtelinjer. Langs Kødboderne og Slagtehusgade danner bebyggelsen sammenhængende facadefronter og rumligt klart, definerede gaderum.

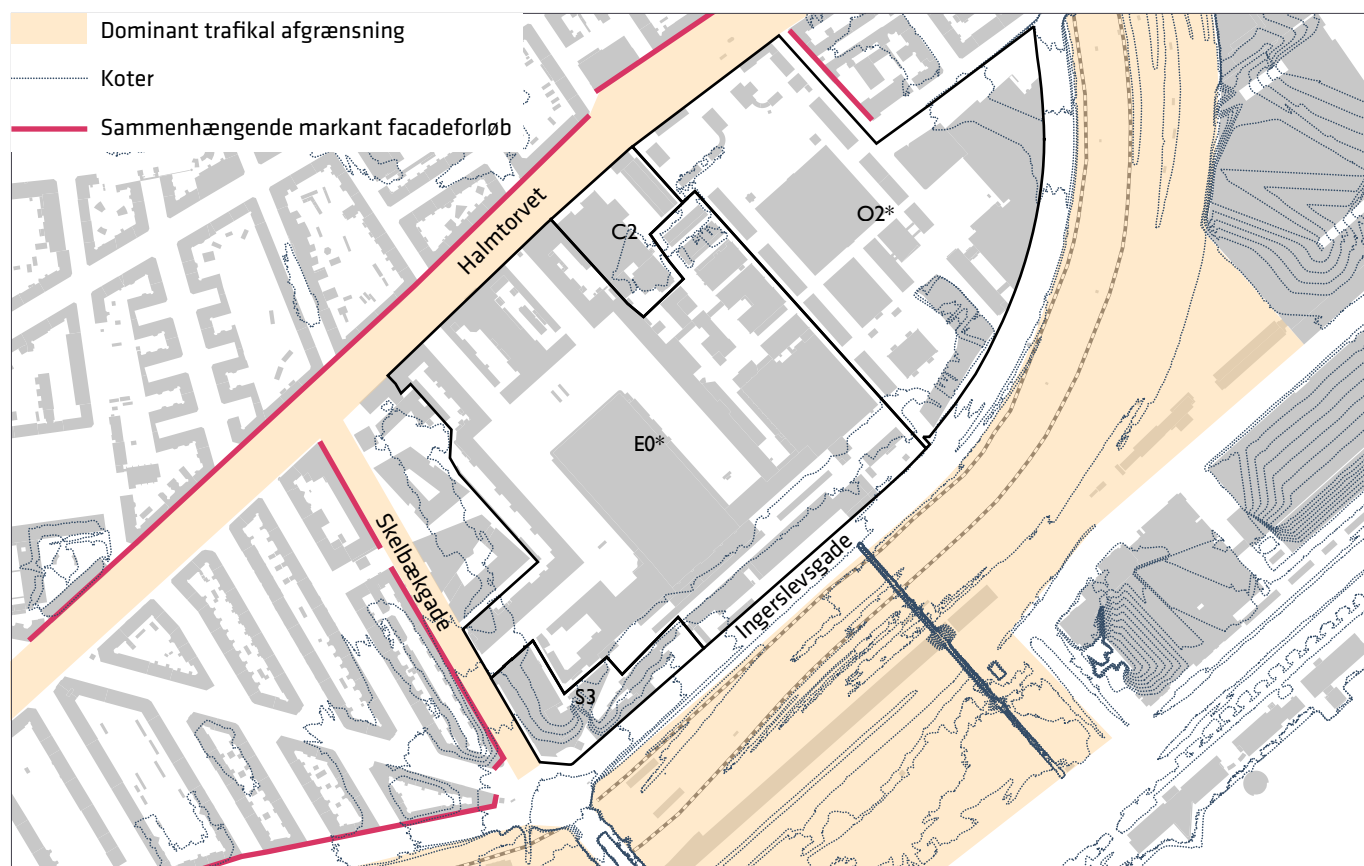
### Områdets størrelse

Lokalplanområdet har et samlet grundareal på 106.454 m<sup>2</sup> (uden vejarealet i Ingerslevsgade) og et samlet etageareal på 93.682 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten for området er 88.

### Nuværende anvendelse

Lokalplanområdet har sammen med Den Brune Kødby en særlig atmosfære og autenticitet med erhvervs-mæssige, kulturelle og skole- og fritidsprægede aktiviteter i samspil med de oprindelige fødevareproducerende engrosvirksomheder. Torvefunktioner, gallerier, barer og musiksteder medvirker til at skabe byliv hele døgnet.

I "Strategi for Den Hvide Kødby" fra 2011 er fordelingen mellem de fødevareproducerende og kreative erhverv anslået til ca. 50/50. Strategien lægger vægt på, at forholdene for de store fødevarevirksomheder ikke forringes, således at Kødbyen som blandet område for kød og kreativitet kan fastholdes. Det anslås, at andelen i 2017 af etageareal,



*Kødbyen ligger som en samlet enklave i landskabet, der adskiller sig fra den omgivende karréby og baneterræn. Lokalplanområdet ligger stationsnært ved Dybbølsbro Station og Københavns Hovedbanegård. Den kollektive trafik vil blive yderligere forbedret med Metroens cityring, der vil få en station ved Hovedbanegården. Der er gode forbindelser til den regionale vej Kalvebod Brygge ad Dybbølsbro og Ingerslevsgade.*

## Fakta eksisterende forhold

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	93.682 m <sup>2</sup>
Grundareal (uden vejareal i Ingerslevsgade)	106.654 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespt.	88
Detailhandel inden for bydelscenter	1.600 m <sup>2</sup>

som anvendes af fødevarerproducerende erhverv, er ca. 40 procent, hvorved balancen mellem engrosvirksomheder og kreative erhverv er forrykket i forhold til strategiens ønsker.

## Eksisterende plangrundlag

Eksisterende kommuneplanrammer fremgår af kort side 5. Størstedelen af området er i Kommuneplan 2015 udlagt til kreativ zone (E0\*-område). De kreative zoner skal udvikles som blandede erhvervsområder med mindre, håndværksprægede virksomheder og værksteder, studier, atelierer og lignende. Disse erhvervsområder udgør vigtige vækstmiljøer. I de kreative zoner er der mulighed for at indrette en boligfunktion i tilknytning til den enkelte virksomhed. Formålet med de kreative zoner er at sikre områder, som på grund af deres karakter med typisk ældre erhvervsbebyggelse rummer økonomisk overkommelige og fleksible lejemaal, og dermed er særligt attraktive for kreative erhverv.

Et mindre område mod Halmtorvet er omfattet af Lokalplan nr. 262-1 Brune Kødbby, se kort nedenfor, der fastlægger anvendelsen til dels håndværk mv. - dels erhverv og offentlige formål mv. Området er i Kommuneplan 2015



Halmtorvet 15-17 er omfattet af lokalplan 262-1 Brune Kødbby, som ikke muliggør den ønskede anvendelse af området.

udlagt til boliger og serviceerhverv (C2-område).

Hjørnegrunden ved Skelbækgade/Ingerslevsgade er i Kommuneplan 2015 udlagt til serviceerhverv (S3-område).

## Kreative områder på Vesterbro og Kgs. Enghave

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet Idékataloget "Kreative områder på Vesterbro og Kgs. Enghave, idékatalog for kreativt miljø på godsbanearialet, Kødbbyen og Bavnehøj", som Teknik- og Miljøudvalget er blevet orienteret om i juni 2016. I idékataloget beskrives en række indsatser, som skal skabe attraktive rammer for erhvervslivet bl.a. med henblik på at styrke de kreative virksomheder og iværksætterier. Indsatserne tager udgangspunkt i det enkelte områdes særlige karakter og søger at skabe bedre forbindelser mellem Bavnehøj, Godsbanen og Kødbbyen. For Kødbbyen foreslås det blandt andet, at der skal udarbejdes en byrumsstrategi med fokus på anvendelse og indretning af trygge byrum og på at styrke forbindelserne.

## Eksisterende bebyggelse og anlæg

*Den Brune Kødbby (uden for lokalplanområdet)*

I 1879 opførtes Den Brune Kødbby (af Hans Holm og Louis Fenger) uden for byens centrum til erstatning for Slagteboderne ved Trommesalen. Hensigten var at forbedre hygiejnen og samle al kødslagting ét sted i byen - tæt på transportmuligheder. I 1901 opførtes Øksnehallen (af Louis Fenger) centralt i området som afløsning for to mindre slagtehallen. Anlægget fungerede frem til 1930'erne, hvor anlægget fremstod nedslidt og bygningsmæssigt forældet. Frem til 1980'erne blev dele af bygningsanlægget anvendt af Fragtmandshallerne. Siden var området udlejet til mindre virksomheder. Hovedanlægget blev fredet i 1984.

*Den Grå Kødbby*

I 1886-1888 anlagdes Den Grå Kødbby (af Hans Holm) som en tidlig udvidelse af den Brune Kødbby med Slagtehusgade - som det centrale byrum og fordelingsgade. Den minder meget om Den Brune Kødbby i både byggestil og materialevalg. Bygningerne i Den Grå Kødbby er fine og tidstypiske bygninger, der som helhed ikke har undergået ødelæggende forandringer siden opførelsestidspunktet. Som følge heraf fremstår Den Grå Kødbby som en harmonisk helhed med mange markante bygninger til trods for løbende ombygninger. Inden 1910 ses en del mindre om- og tilbygninger, som tilpasning til nye funktionelle behov eksempelvis tilføjes af en badeanstalt. Efterfølgende sker løbende ombygninger og tilføjelser. Porte og vinduer udvides eller blændes, og lasteramper tilføjes. Badeanstalten udvides, slagtehallen bygges om til stalde og lager. Tilpasningerne af bygningerne er en vigtig del af Kødbbyens historie, hvor ændrede produktionsforhold ved flere lejligheder har spillet en stor rolle for Kødbbyens udvikling. Ved opførelsen af Den Hvide Kødbby i 1931-34 (se s. 9) forsvinder en del bygninger i den Grå Kødbby (særligt de større staldbygninger og slagtehallen omkring Slagtehusgades sydlige ende). Andre bygninger ændrer funk-

## Den Grå Kødby



Mod Halmtorvet er Kødbyens afgrænsning/kant veldefineret og skarp. Halmtorvet 15 og 17 er med til at definere og afgrænse områdets status som kulturminde.



Ud til Staldgade former de karakteristiske gavle en afgrænsning mod Den Brune Kødby på den anden side af vejen.



Halmtorvet 17 huser stoftindtagelsesrummet med et uderum på en rampe langs bygningen.



Slagteribygningerne er opført efter en aksefast plan og har et ensartet arkitektonisk udtryk med gule mursten. Bygningernes gavle er med til at forme Slagtehusgade som et klart, defineret byrum.



Slagtehusgade er fordelingsgade og det centrale byrum i Den Grå Kødby.



Den Grå Kødby er forbundet med Den Hvide Kødby med forbindelser gennem området.



Bygningerne har mange smukke detaljer med fint murværk, tømmerkonstruktioner, markante tagudhæng og originale støbejernsvinduer. Flere steder er der bevaringsværdige belægninger i granitbrosten.



Bygningernes oprindelige funktioner er let aflæselige med hejseværk, læsseramper, portluger og skiltning.

## Den Hvide Kødby



*Kødbyen grænser i Skelbækgade op til Vesterbros karrébebyggelse i 5 etager. Bagved ses nyt byggeri til SOPU og et hotel. Bevaringsværdige bygninger (th.) nedrives for at give plads til en ny skole på hjørnet af Skelbækgade/Ingerslevgade.*



*Fra Halmtorvet til Flæsketorvet løber to brede gader, Høkerboderne (ovenfor) og Slageterboderne. I stueetagen findes ca. 600 meter sammenhængende butiksfacader med et let relief af frem-springende vinduespartier i forhold til murværk og døre.*



*Den Hvide Kødby er opført i funktionalistisk stil i 1-4 etager. Facadene præges af horisontale mur- og vinduesbånd med blå vinduer med smalle sprosser og enzian-blå markiser. Murene fremstår som rolige glatte flader, der kun brydes af skiltning.*



*Maskincentralen fremtræder som tre sammenbyggede kubiske bygningsvolumener af forskellig højde og bredde og er Kødbyens monumentale pejlemærke mod Ingerslevsgade. Facaden er præget af store opsprossede stålvinduer med kvadratiske ruder.*



*Kødboderne er den primære adgangsvej fra Skelbækgade til Kødbyen - med randbebyggelse, der definerer byrummet. Gaderne og de store pladser er funktionelt indrettet uden beplantning med asfaltbelægning og let forhøjede asfalterede fortove.*



*Det store anlæg er i hovedtræk symmetrisk opbygget med to store bygningsenheder, Fjerkræhallen og Flæskehallen, i anlæggets midterakse. Hallerne er adskilt af en stor plads, Flæsketorvet, som er omgivet af en sammenhængende randbebyggelse..*



*Flæskehallen er anlæggets største bygning på mere end 8000 m<sup>2</sup>. Stueetagen er overdækket af en støbt baldakin med rundede hjørner og skiltning med fritstående blå bogstaver. Øverst et relief af J. Utzon-Frank forestillende en tyr på tagrytterens gavl.*



*Gårdene er udformet efter funktionelle behov til blandt andet varelevering og renovation med mange udbygninger i form af trappetårne, elevatorer, tilbygninger, halvtage mv. samt blåmalede vinduer og -døre af forskellig størrelse og placering.*



tioner og ombygges yderligere. I 1953 opførtes bygningen Halmtorvet 15 i funktionalistisk byggestil. Bygningerne i Den Grå Kødby er stort set alle bevaringsværdige.

#### Den Hvide Kødby

I 1931-34 opførtes Den Hvide Kødby (af Københavns stadsarkitekt Poul Holsøe bistået af arkitekterne Curt Bie og Tage Rue, mens Carl Bruun og P. J. Børge var ansvarlige for ingeniørarbejdet). Baggrunden for opførelsen af Den Hvide Kødby var skærpede krav til hygiejne, især i forbindelse med slagtning og engroshandel, som ikke længere kunne opfyldes i Den Brune Kødby, der herefter etapevis blev afviklet. Ideen med det nye anlæg var at skabe en samlet, velorganiseret og detaljeret plan for industriel kødproduktion. Anlægget blev opført af Københavns Kommune.

Hele bebyggelsen er opført i in situ støbt jernbeton og fremstår som en række sammenhængende bygninger af kubisk inspireret form. Murene står hvidmalede, bortset fra et kort facadeforløb i gult murværk ud mod Den Brune Kødby, og dækkes af svagt hældende, næsten flade tage og ensidige tage beklædt med tagpap, der i hallerne har forskellige former for ovenlysvinduer. Anlægget er i 1-2 etager, der punktvis er forhøjet op til 4 etager.

Hovedparten af Den Hvide Kødby - inklusive torve og pladser - blev fredet i 1995/96-99 som et af den tidlige

funktionalismes hovedværker. Øvrige bygninger er bevaringsværdige eller indgår i bevaringsværdig sammenhæng.

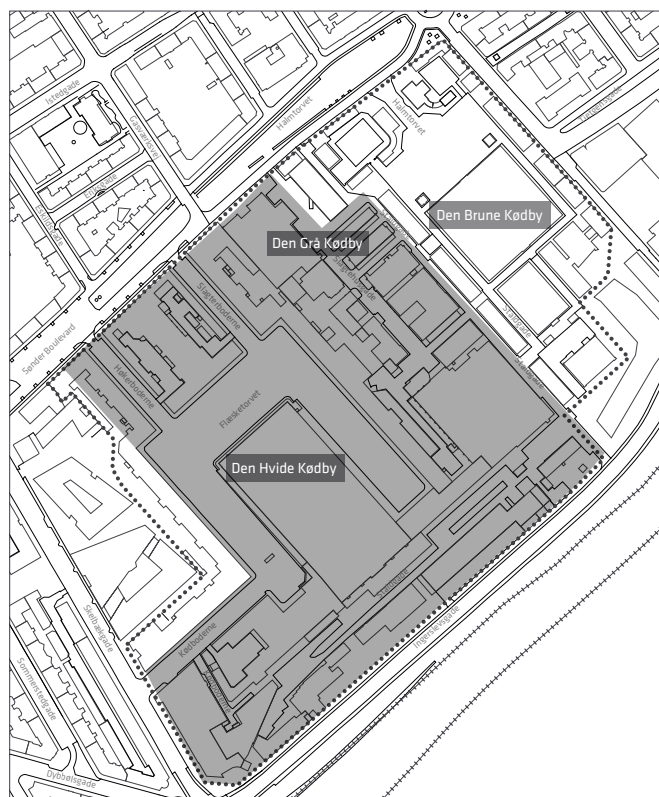
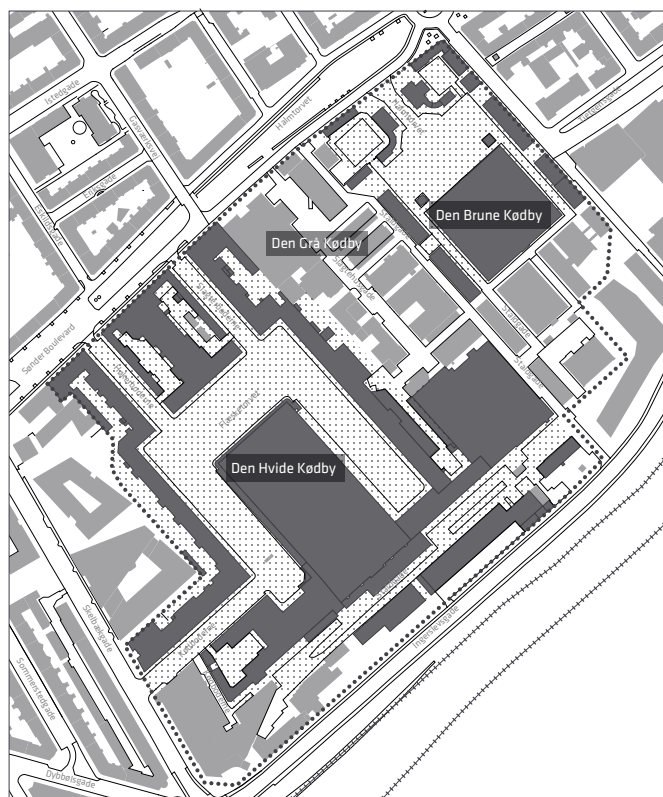
#### Industriminde

Den Brune, Den Grå og Den Hvide Kødby er et samlet kulturmiljø, der fortæller om den animalske fødevarerproduktion i København fra slutningen af 1800-tallet og frem til 1992. Anlægget fortæller om en gennemrationaliseret produktionsproces, hvor de levende kreaturer ender som forarbejdede kødprodukter. Området er udpeget af Slots- og Kulturstyrelsen som et af 25 nationale industriminder, se kort s. 9. En særlig del af fortællingen er, at kødbyerne blev opført som kommunale anlæg, og at det var kommunen, der varetog flere forskellige funktioner i kødbyerne side om side med private slagtere og andre produktionsvirksomheder, der havde lejet sig ind i bygningerne.

#### Kulturmiljø

Kødbyen er også i Københavns Kommunes Kommuneplan 2015 udpeget som et samlet kulturmiljø, se kort s. 9. Her fastlægges det:

- at planlægningen af byudviklingen skal sikre, at der også tages højde for områdets kulturhistoriske værdier og sammenhænge, så de væsentlige kvaliteter kan udnyttes som et aktiv og synliggøres til gavn for bevarelsen og oplevelsen af byens historie såvel som



..... Kulturmiljø  
 ..... Fredet areal  
 ■ Fredet bebyggelse

**Kødbyen repræsenterer som helhed en samlet industriepoke og en national kulturarv og er af Slots- og Kulturstyrelsen udpeget som et af 25 nationalt industriminder, som der skal tages særligt hensyn til i udviklingen.**

**Kødbyen er udpeget som Kulturmiljø i Kommuneplan 15. Med gråt er markeret bebyggelse, som har et bevaringsmæssigt helhedspræg.**

for identiteten i de omdannede byområder.

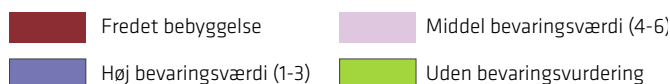
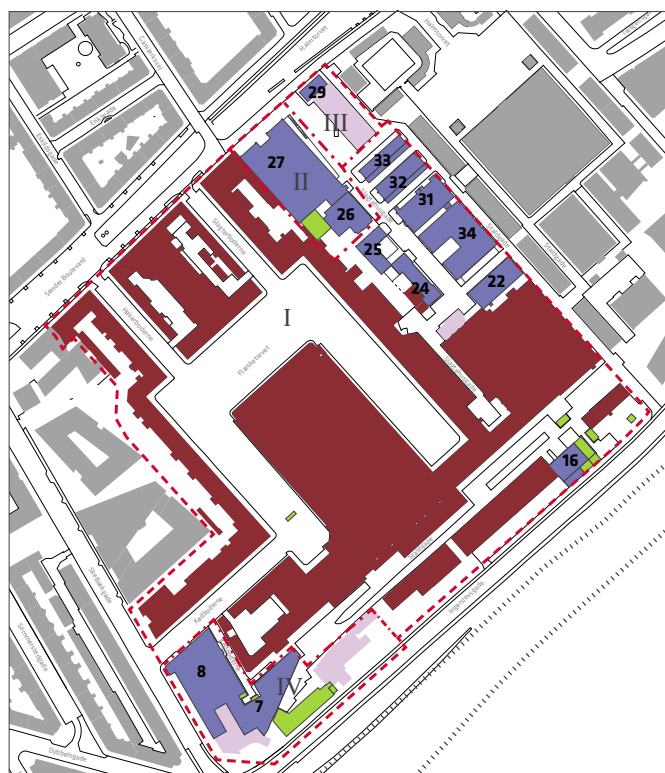
- at nybyggeri, ombygninger og anvendelsesændringer skal ske under hensyntagen til at bevare kvaliteten og helhedspræget. Ved bygningsmæssige ændringer, der skønnes nødvendige for at fastholde en god brugsværdi (tilgængelighed, indeklima etc.), skal der tages særlige hensyn til en tilpasning til bebyggelsens arkitektoniske særpræg og helhedsvirkning.

#### *Fredede og bevaringsværdige bygninger og belægninger*

De fleste bygninger og belægninger i Den Hvide Kødby er fredede, som vist på kort s. 10 og lokalplantegning nr. 2. Fredningen betyder, at Slots- og Kulturstyrelsen, iht. bygningsfredningslovens §10, skal godkende istandsættelser og renoveringer i alle detaljer - i såvel bygninger som byrum.

Kortet over fredede og bevaringsværdige bygninger er blevet opdateret for mindre uoverensstemmelser i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen i forbindelse med planarbejdet.

Størstedelen af de resterende bygninger inden for lokalplanområdet er tildelt en bevaringsværdi i "Bydelsatlas Vesterbro", Miljøministeriet og Københavns Kommune 1991 (SAVE-registret), se kort over bevaringsværdige bygninger s. 10, der også er blevet opdateret for mindre uoverensstemmelser. Flere af bygningerne er tildelt beva-



**Bevaringsværdier i Den Hvide Kødby. Udover bevaringsværdige bygninger er en stor del af belægningerne fredede eller bevaringsværdige, se lokalplantegning nr. 2.**

ringsværdien 1-3 (høj værdi) eller bevaringsværdien 4-6 (mellem). De bygninger, som er tildelt bevaringsværdien høj, har alle bevaringsværdien 3. De bygninger, som er tildelt bevaringsværdien mellem, har enten bevaringsværdien 5 eller 6. Der er således ingen bygninger med bevaringsværdien 4.

Nedenfor nævnte bevaringsværdige bygninger med høj bevaringsværdi fastlægges i lokalplanen som bevaringsværdige. Nogle af disse vil kunne nedrives, som beskrevet i afsnittet 'Lokalplanens indhold' s. 14.

#### *Bygninger og belægninger i område I*

- Bygning 16, Staldgade 76: Staldbygning (formentlig opført ca. 1887). Opført i gule teglsten med saddeltag og typiske højtplacerede staldvinduer. Oprindeligt lå der endnu en staldbygning magen til nordvest for denne.
- Bygning 22 og 34, henholdsvis Staldgade 16, Slagtehusgade 13 / Staldgade 12 og Slagtehusgade 11/ Staldgade 10: Slagtehaller (1887). Toetagers slagtehaller opført i gul tegl og med saddeltag. I gavlene mod både Staldgade og Slagtehus er placeret høje, karakteristiske smedjærsvinduer.
- Bygning 24, Slagtehusgade 20-30: Funktionærbygning og skindforretning (1886). Opført i tegl og med saddeltag.
- Bygning 25, Slagtehusgade 18a-c: Kedelhus/skoldehus (formentlig opført ca. 1888 og ombygget 1935). Opført i tegl og med sadeltag. En høj skorsten er et markant kendetegn ved bygningen.
- Bygning 31, 32 og 33, henholdsvis Slagtehusgade 7-9/ Staldgade 8, Slagtehusgade 5 og Slagtehusgade 3: Slagteribygninger (formentlig opført 1886-88). Tre oprindeligt helt ens bygninger, opført i gul tegl og med saddeltag med markante tagudhæng over den sydlige langside. Oprindeligt havde alle tre bygninger et lavere halvtag på den nordlige langside. Alle tre bygninger blev til- og ombygget til nye funktioner. Bygning 31 har omkring år 1905 fået tilføjet en lav tilbygning mod syd, med funktion af badeanstalt. Denne er ca. 10 år senere udvidet til det dobbelte og bliver da beskrevet som badeanstalt, vaskeri og garderobe. På bygning 32 er halvtaget lukket til, og gjort til en del af bygningens stueetage. Bygning 33 er karakteriseret ved lasteramper på begge langsider. Belægninger omkring bygning 31, 32 og 33 samt i Staldgade og Slagtehusgade har oprindelige belægninger i granitbrosten.

#### *Bygninger i område II*

- Bygning 26, Slagtehusgade 6 - 10: Kølehus i to etager samt maskinhus (1888). Opført i tegl og med saddeltag. Har i mange år fungeret som kontorbygning.
- Bygning 27, Halmtorvet 17-17b: Slagtehaller (1887). Oprindeligt to større haller med saddeltag opført i tegl. Siden bygget sammen og anvendt som fragtmanshal.

### Bygninger i område III

- Bygning 29, Halmtorvet 15: Kontorbygning opført efter funktionalistisk byggeskik (1953) med rundbuet tag. Bygningen hører sammen med den bagvedliggende hal, der har middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 6), og fortæller med sine aflæsningsramper historien om bygningens brug som fragtmandshal. Bygningen ligger placeret ud mod Halmtorvet og er således med til at afgrænse og fortælle om Kødbyens status som kultur- og industriminde i forhold til resten af bydelen.

### Bygninger i område IV

- Bygning 7, Kødboderne 16-18. Folkerum og Spisesal (Opført mellem 1945 og 1955). Funktionalistisk byggeri to etager, opbygget i tegl og med fladt tag. Oprindelig bygning til produktion. Husede i mange år slagteriet Steff Houlberg. Den trekantede form skyldes, at den er bygget langs det oprindelige jernbanespor, der førte kreaturer ind i Kødbyen.
- Bygning 8. Kødboderne 2-14. Industribygning også kaldet garagehallerne (1933). Funktionalistisk byggeri i én etage – primært med sadeltag. Ombygget og tilbygget ad flere omgange siden opførelsen. Oprindeligt anvendt som autoværksted, sprøjtekabine og smørehal. Senere har bygningen bl.a. været anvendt til engros-supermarked.

### Bevaringsværdige træer

To kastanjetræer på hjørnet af Kødboderne og Skelbækgade og et lindetræ i Slagtehusgade er udpeget som bevaringsværdige.

### Rekreative områder, beplantning

Inden for en afstand på 800 m ligger en række rekreative områder. Mod nordvest grænser Kødbyen direkte op til Halmtorvet og Sønder Boulevard, der er omlagt som et urbant parkstrøg med mulighed for leg og aktivitet. Mod nord ligger Skydebanehaven og Søerne og mod vest ligger Enghaveparken. I karrébebyggelsen omkring Kødbyen er grønne gårdrum af varierende størrelse. Syd for området fører Dybbølsbro over baneterrænet til havnearealerne omkring Fisketorvet, Havneholmen og Kalvebod Brygge. Langs baneterrænet er der planer om at etablere et nyt hævet parkstrøg.

Beplantningen omkring Kødbyen består hovedsagelig af træer. Halmtorvet fremstår grønt med en varieret træbeplantning og mindre græsplæner. Langs Ingerslevsgade og baneterrænet er der en markant beplantning af træer på række. På Yrsa Plads ved Dybbølsbro står et par gadetræer. Langs Skelbækgade plantes gadetræer - som led i en forskønnelse af vejen.

Indenfor Den Hvide Kødbi og Den Grå Kødbi er beplantningen generelt sparsom. Der er enkelte plantebede i Slagtehusgade og få grønne elementer på flade tage, se afsnittet Bevaringsværdige træer s. 11.

I Den Brune Kødbi er gadetræer placeret ved indgangen i overensstemmelse med bebyggelsens symmetri, og der er punktvis træer og mindre græsarealer i relation til de kommunale børneinstitutioner ved Kalvetorvet.

### Særlige miljøforhold

Området har tidligere været hjemsted for Vestre Gasværk og er som følge heraf kraftigt jordforurenet. Der bliver i lokalplanen stillet krav til håndtering af forurenet jord. Området rummer i dag et ammoniak anlæg. Planlægningen af en skole med idrætshal tæt på ammoniak anlægget forudsætter udarbejdelse af en konkret risikovurdering for skolen, et opdateret sikkerhedsdokument for Kødbyens Maskincentral samt at særlige forbehold i forhold til skolens udformning og ændringer i maskincentralens anlæg indarbejdes før byggeriet må opføres.

### Offentlig og privat service

I kvarteret findes flere sociale institutioner og væresteder blandt andet Mændenes Hjem i Lille Istedgade 2 og stofindtagelsesrummet i Halmtorvet 17. Der er et meget stort udbud af butikker og anden privat service langs Vesterbrogade og Istedgade, der sammen med Indre Vesterbro er udlagt til bymidte i Kommuneplan 2015.

### Byrum og byliv

#### Byliv

Der er i kvarteret en række små og større pladser, herunder Liva Weels Plads, Litauens Plads, Enghave Plads og de små pladser Cirkelines Plads og Yrsas Plads. Kvarteret er præget af et livligt byliv med mange små gader og erhvervsdrivende, barer, bodegaer og restaurationer.

Kødbyen er næsten aktiv døgnet rundt på grund af områdets forskellige anvendelser. Kød- og engrosvirksomhederne er aktive fra tidlig morgen. Kreative erhverv og butikker åbner hen ad morgenen og formiddagen, mens gastronomivirksomhederne åbner midt på dagen og fortsætter til sent hen ad aftenen, hvor de afløses af et intenst natteliv. Ved Slagtehusgade er der en række udfordringer i forhold til at skabe trykthed, rum og plads mellem brugere af stofindtagelsesrummet og øvrige brugere.

#### Byrum

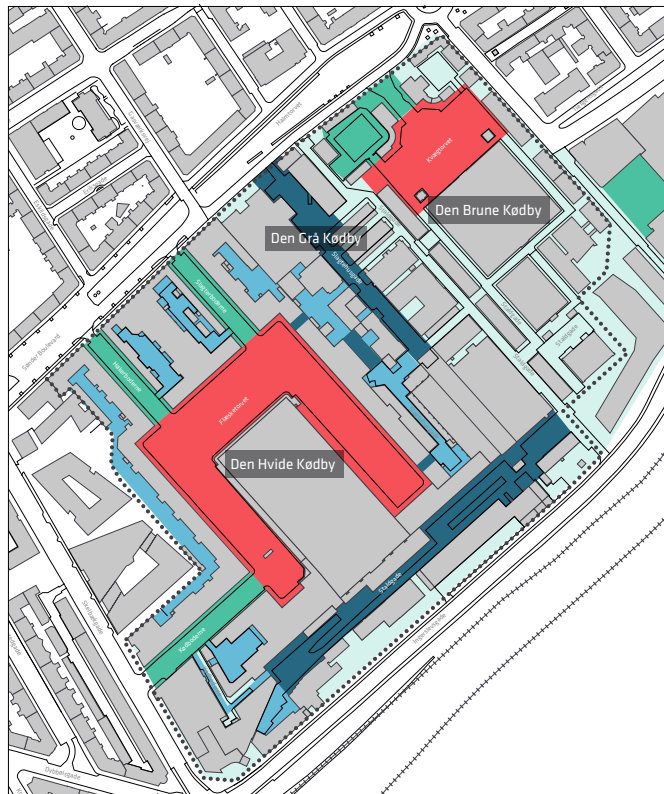
De tre kødbyer er anlagt med en trafik- og byrumsstruktur, se kort s.12. I Den Hvide Kødbi fører adgangsvejene, kaldet boderne (Kødboderne, Slagterboderne og Høkerboderne), ind til Flæsketorvet. Gaderne anvendes i højere grad til intern transport. Gårdene fungerer som servicearealer for erhvervene med begrænset offentlig tilgængelighed. Den Brune Kødbi har hovedindgang i nordøst mod Halmtorvet. De centrale pladser, boderne og gaderne er præget af trafik, parkering og udeservering, markeder og events. Flere steder færdes fodgængere og bilister på lige vilkår. Porte og gennemgange forbinder de forskellige dele af Kødbyen med hinanden.






## Manual for byrum

Der er i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen udarbejdet en fredningsmanual for Kødbyen, herunder en manual for byrummet, for at præcisere muligheder for anvendelse af byrummet til mere rekreative funktioner. Manualen opdeler byrummene i fire typer, der har forskellige funktionelle, kulturhistoriske og arkitektoniske karakteristika. Byrummene er placeret i et indbyrdes hierarki, der har betydning for forståelsen af Kødbyens struktur og samtidigt henviser til, hvor der særligt skal værnes om rummenes arkitektoniske kvaliteter. De fire typer byrum skal udvikles ud fra deres placering i byrumshierarkiet, stueetagerens anvendelse og brugerens behov.

Målsætningen er i hovedtræk:

- Flæsketorvet skal fastholdes som et stort, åbent og fleksibelt byrum med muligheder for alsidig anvendelse.
- Slagter- og Høkerbodernes skal styrkes ved aktivering af butiksfacaderne og udnyttelse af kantzonerne til udendørs aktivitet.



-  Flæsketorvet er Kødbyens centrale plads, der omgrænser Flæskehallen. Kvægtorvet er det centrale torv i Den Brune Kødbý.
-  Boderne, tilkørsel til Flæsketorvet, tilkørsel til Kvægtorvet og Onkel Dannys Plads.
-  Gaderne - Intern transport og produktion.
-  Gårdene - Intern transport og produktion.
-  Gader - Sekundær transport

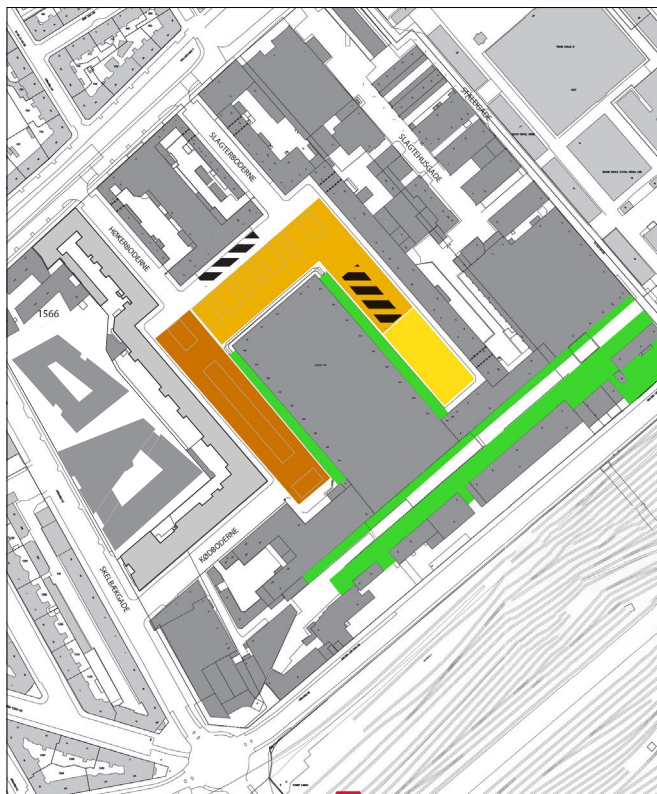
*Det oprindelige byrumshierarki med Flæsketorvet og Kvægtorvet som de centrale offentlige pladser (rød), boderne mv. som leder ind til området (grøn), gaderne (mørk blå) til varelevering og gårdene (lys blå), som anvendes til servicearealer.*






- Kødboderne, som adgang til Flæsketorvet, skal styrkes. Butiksfacaderne skal genetableres og kantzonerne udnyttes til udendørs aktivitet.
- Gaderne skal opretholdes som et aktivt og attraktivt produktionsmiljø.
- Staldgades aktivitet skal øges og gaderummet skal genskabes som en samlet helhed.
- Gårdenes funktion som aktive og fleksible områder, der understøtter erhvervet, skal fastholdes.

Manualen udlægger byrumszoner, se nedenfor, som anviser anvendelsesmuligheder for Flæsketorvet og Staldgade.

På Flæsketorvet udlægges:

- Parkeringszone - primært parkering.
- Event-zone - parkering hverdage og events i weekender.
- Den benyttes til midlertidige begivenheder særligt i sommerhalvårets weekender.
- Rekreativ zone - udendørs ophold og arrangementer.
- Blandet erhvervs-zone til blandt andet varelevering.



-  P-zone.
-  Event-zone. Parkering hverdage. Kan anvendes til arrangementer weekend og helligdage.
-  Rekreativ zone. Ophold og arrangementer.
-  Blandet erhvervs-zone til bl.a. vareindlevering og tekniske anlæg.
-  Lastbil. Af- og pålæsning i dagtimerne.

*I Manual for Byrum, Fredningsmanual Københavns Kommune og Slots- og Kulturstyrelsen, er udlagt zoner til forskellig anvendelse.*

## Trafik

Lokalplanområdet ligger stationsnært - tæt på Dybbølsbro Station og Hovedbanegården - og der er gode forbindelser til det regionale vejnet via Dybbølsbro og Ingerslevsgade til Kalvebod Brygge og Enghavevej. Den kollektive trafikbetjening vil blive yderligere forbedret med anlæg af Metroens Cityring, der vil få stationer ved Hovedbanegården, Enghave Plads og ved Fisketorvet. Ingerslevsgade og Istedgade er nærmeste busbetjente strækninger.

Cykelstinet i området omkring Kødbyen er veludbygget. Skelbækgade indgår i de grønne cykelrutenet med planlagte cykelstier i begge sider af vejen. Dybbølsbro vil få bedre cykelforbindelser, og cykelparkeringsforholdene ved Dybbølsbro Station vil blive forbedret. Krydset ved Ingerslevsgade og Dybbølsbro vil få et ændret trafikflow i fremtiden, da der vil komme en markant stigning i antallet af cyklister og gående, som følge af den omfattende byudvikling på den modsatte side af jernbanen med åbning af et IKEA-varehus og to højhuse med kollegieboliger. Der planlægges for en udvidelse af Fisketorvet, som ligger for enden af broen, med kontorer, hotel og flere butikker.

Trafikken til Kødbyen består af kundetrafik, varelevering og af beboere, som parkerer i området. Kundetrafikken til engrosbutikkerne kommer primært fra Skelbækgade ad Kødboderne til Flæsketorvet og fordeler sig jævnt over dagen - med en større andel midt på dagen. En stor del af vareleveringen kommer fra Halmtorvet via Slagtehusgade og fra Ingerslevsgade via Staldgade. Beboerne benytter også Slagterboderne og Høkerboderne til at køre ind og ud af området. Udkørselsforbud ad Slagterboderne og Høkerboderne for køretøjer over 3.500 kg forhindrer gennemkørsel til det øvrige Vesterbro. Udover bil- og lastbiltrafik er der en del cyklister og fodgængere til områdets mange caféer og restauranter.

Kødboderne, Slagterboderne og Høkerboderne er offentlige veje. Øvrige ubebyggede arealer er interne færdselsarealer, se lokalplantegning nr. 4, s. 41. Vejene og en stor del af de interne færdselsarealer er fredede. Ændringer i vej- og færdselsarealer skal derfor godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen.

## Parkering

Der er i alt 635 p-pladser på terrænen i Den Hvide Kødby fordelt med:

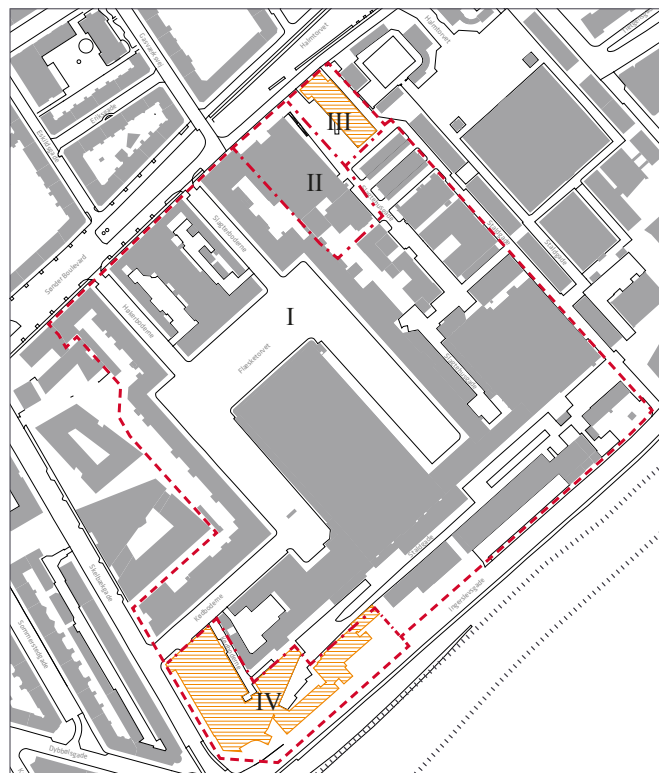
- 107 pladser på offentlig vej i Kødboderne, Slagterboderne og Høkerboderne. Pladserne kan anvendes til beboerparkering.
- 276 pladser på internt færdselsareal på Flæsketorvet i P-zone og event-zone. Parkeringen reguleres således, at der på hverdage er 1 times parkering i dagtimerne og beboerparkering aften og nat. I weekender er der fri parkering.
- 252 pladser i Slagtehusgade og gårdene, som udlejes til de erhvervsdrivende i Kødbyen.

Antallet af P-pladser kan evt. blive reduceret i forbindelse med en igangværende gennemgang af pladsernes placering i forhold til brandveje og redningsmuligheder.

## Byggeønsker

Københavns Kommune, der er ejer af Kødbyen, ønsker som led i udviklingen af området til et aktivt miljø for kreative virksomheder og fødevarerproduktion, jf. "Strategi for Den Hvide Kødby", at der fastlægges rammer for anvendelse, bevaring og byrum mv.

To hjørnegrunde ønskes udviklet med nybyggeri. På grunden, Halmtorvet 15, ønskes erhvervsbyggeri (3.000 m<sup>2</sup>), og på hjørnet af Skelbækgade og Ingerslevsgade ønskes muliggjort en skole med idrætshal (14.000m<sup>2</sup>). Byggeønskerne er endnu ikke konkretiseret, men der er behov for at igangsætte nedrivning af eksisterende, bevaringsværdige bygninger for at muliggøre skolebyggeri. Dette ønskes muliggjort i en rammelokalplan, som ikke er byggeretsgivende. Der ønskes efterfølgende udarbejdet byggeretsgivende tillæg, når byggeønskerne er detaljeret. Det forventes, at der udarbejdes byggeretsgivende tillæg for området til skole og idrætshal i 2019. Der er endnu ikke konkrete byggeønsker for Halmtorvet 15.



- Grænse for lokalplan
- Grænse for underområder
- ▨ Kan nedrives

Oversigtskort over delarealer med eksisterende bygninger (lys grå). Lokalplanen fastlægger rammebestemmelser for nyt byggeri i område III og IV. Det betyder, at der skal udarbejdes supplerende lokalplantillæg for at muliggøre nybyggeri. Der udarbejdes supplerende lokalplantillæg 2018-19 med byggeretsgivende bestemmelser for område IV i forbindelse med nyt skolebyggeri. Aktuelt er der ikke byggeønsker for område III.



## Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

### Metro og servitutpålæg

På ejendommene beliggende ovenpå metroens Cityringen under Halmtorvet tinglyses en servitut til sikring af metroanlægget (servitut om metro). Servitutens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed. For så vidt angår de underjordiske anlæg, tinglyses servitutten på alle ejendomme beliggende indenfor 17 m målt fra centerlinjen af de to tunnelrør og 30 m målt fra yderkant af stations-, skakt-, Cut & Cover tunnel og rampekonstruktionerne. Servitutten gælder for området ud til Halmtorvet, som det fremgår af lokalplantegning nr. 1, s. 38, herunder ejendommen Halmtorvet 15.

For de underjordiske anlæg vil servitutten bl.a. indeholde bestemmelser om:

- Maksimal belastning
- Maksimal udgravningsdybde
- Oplag af brandfarlige væsker
- Placering af ledninger med brandfarligt indhold
- Elektriske forhold
- Placering af bygninger
- Placering af jordankre mm.
- Beskyttelse af metro i offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitut. Der vil i stedet i de tekniske aftaler med Københavns Kommune blive fastsat bestemmelser om, at Københavns Kommune i deres administration af arealerne skal handle i overensstemmelse med servitutens bestemmelser. Hvis et offentligt vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servitutten på det pågældende areal.

### Vejudvidelseslinje

For at forbedre forholdene for cyklister omlægges krydset ved Dybbølsbro, og der udlægges i den forbindelse en vejudvidelseslinje på Ingerslevsgade.

### Trafik

De forskellige funktioner i Kødbyen genererer meget forskelligartet trafik over store dele af døgnet. I takt med, at der kommer nye funktioner til og andre falder fra, ændrer trafikmønstret sig og derved kravene til trafikafvikling, sikkerhed og tryghed.

Lokalplanen fastlægger Kødboderne som den primære adgangsvej til Flæsketorvet, da der her er ind- og udkørsel. Herfra er der god forbindelse til det overordnede vejnet via Ingerslevsgade eller Dybbølsbro.

Muliggørelsen af skole med idrætshal i område IV vil betyde, at blandt andet Kødboderne skal omdannes, så der bliver skabt sikre skoleveje med afsætningspladser og gode forhold for cyklister og fodgængere. Dette skal

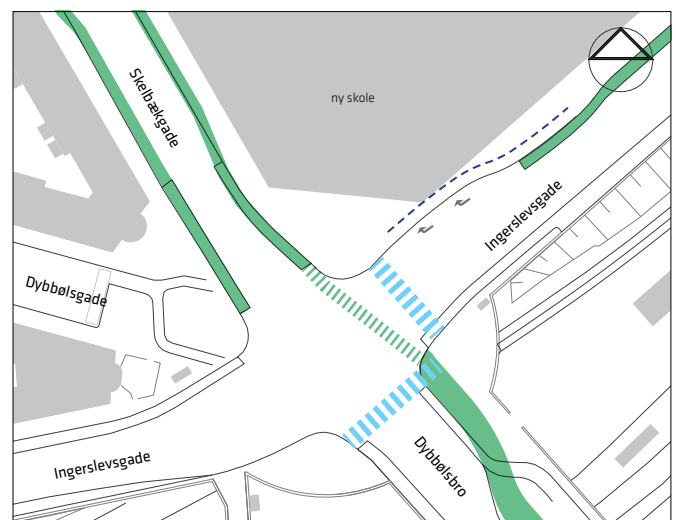
ske samtidig med, at adgangsforholdene til Kødbyens erhvervsdrivende opretholdes. Forøgelsen af detailhandelsrammen med 1.000 m<sup>2</sup> forventes ikke at påvirke trafikmængderne.

### Parkering

I forbindelse med skole og idrætshal er der behov for at sikre en fornuftig trafikafvikling og skabe god sikkerhed omkring skolen. Derfor skal der etableres afsætningspladser i Kødboderne, som vil fungere som 'kys og kø' om morgenen og almindelig parkering i det øvrige tidsrum. Omdannelsen af Kødboderne vil betyde, at antallet af parkeringspladser reduceres med mellem 20-30. På Ingerslevsgade skal der også etableres afsætningspladser, som i det øvrige tidsrum vil blive brugt til vareindlevering, renovation og som holdeplads for skolens bus i forbindelse med udflugter. Det er vigtigt, at vejene indrettes, så de kan håndtere de særlige behov, der stilles i forhold til at skabe sikre skoleveje og tilgodese andre funktioner og trafikafvikling i området.

Afsætningspladser i Kødboderne og på Ingerslevsgade skal placeres, så børn og forældre kan komme hen til skolen på en hensigtsmæssig måde. Det betyder blandt andet, at indgange til skolen skal placeres i umiddelbar nærhed af afsætningspladserne, der i princippet skal placeres som vist på tegningerne s. 14.

Parkeringsnormen for nybyggeri fastlægges i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 se s. 18 samt forslag til kommuneplantillæg, se s. 12. For serviceerhverv og blandet erhverv skal den være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal, og for skole fastlægges den til 30 pladser inklusiv handicap-parkeringspladser.



■ Cykelsti

--- Vejudvidelseslinje

||||| Fodgængerfelt

*For at skabe bedre fremkommelighed for cyklister i Ingerslevsgade udvides cykelstien, hvorfor der udlægges en vejudvidelseslinje på ejendommen.*

Al bilparkering i forbindelse med nybyggeri skal placeres inden for de enkelte delområder og skal i forbindelse med skole og idrætshal etableres i kælder med adgang fra Ingerslevsgade.

Det foreslås i afsnittet Byrum, s. 17, at sammenlægge event-zonen (hvor der må parkeres) med den rekreative zone (hvor der ikke må parkeres) til en samlet event-zone. For at fremme bylivet fastlægges et maksimalt antal P-pladser svarende til det eksisterende antal inden for zonen, således at der fortsat er plads til arrangementer og temporære udstillinger mv. Parkeringspladser i området disponeres således, at der skabes optimale betingelser for rekreative funktioner og betjening af områdets virksomheder.

Cykelparkeringsnormen, herunder krav til hvor mange pladser, der skal være overdækket, følger Kommuneplan 2015. Krav til placering af cykelparkering på terrænen skal sikre, at byrum og friarealer kan anvendes til ophold og aktivitet. I forbindelse med skolebyggeri fastlægges derfor, at mindst 50 pct. af cykelparkeringen skal etableres i konstruktion - enten i kælder eller i stueetager.

### Bebyggelsesplan

Fredet og bevaringsværdig bebyggelse samt bebyggelse, der indgår i bevaringsmæssig sammenhæng, fastlægges som bebyggelsesplan. Heraf kan nedrives 843 m<sup>2</sup> i område III og 7.323 m<sup>2</sup> i område IV i forbindelse med ny bebyggelse på op til 17.000 m<sup>2</sup> etageareal, som vist på tegning s. 13. Udover det fastlagte etageareal muliggøres indskudte dæk i eksisterende bebyggelse og konvertering af tagetager til anden anvendelse samt mindre udhuse.

Lokalplanen er ikke byggeretsgivende for nybyggeri. Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan for nybyggeri, der i skala og geometri tilpasser sig Kødbyens overordnede struktur med veje, byrum, akser og sigtelinjer.

Der fastlægges etageantal og højder for nybyggeri med



Bygningerne på hjørnet af Skelbækgade og Ingerslevsgade herunder bygning 7 og 8, Kødboerne 16-18 og Kødboerne 2-14, vil kunne nedrives i forbindelse med nyt skolebyggeri på grunden. Lokalplanen muliggør nedrivning. Øvrige bygninger inden for område IV vil også kunne nedrives.

mulighed for tillæg i højden ved skrånende terræn. Sammenhæng mellem etageantal og højder fremgår af tabellen.

Etager	Meter
5	21
4	18
3	13
2	9
1	5

### Område III

I område III fastlægges et byggefelt med en randbebyggelse ud mod Halmtorvet. Byggefeltet fastlægges endvidere så den eksisterende sigtelinje fra Halmtorvet ned langs Slagtehusgade respekteres og underbygges, og så sigtelinjerne mellem Den Brune Kødbymod og Den Grå Kødbymod bevares. Bebyggelsen fastlægges i maks. 3 etager og 13 m. Bebyggelsen henvender sig primært mod Slagtehusgade og Halmtorvet med aktive og åbne facader. Slagtehusgade ønskes begrønnet fx med gadetræer på række i forlængelse af det eksisterende lindetræ i gaden. Slagtehusgade fastlægges som et samlet byrum, som både omfatter byrummet mod Halmtorvet, som især anvendes af stofindtagerne, og den sydlige del, som har mere lokal karakter med små spisesteder.

### Område IV

I område IV fastlægges et mere sammensat og komplekst byggefelt med varierende etagehøjder i 3-5 etager. Bebyggelsen skal være højest på hjørnet ud mod Dybbølsbro. Her samles og markeres hjørnet, og Kødbymod afgrænses mod den omgivende karréby. Udformningen af hjørnegavlen skal relatere sig til de eksisterende, fremtrædende hjørnegavle. De lange kig/sigtelinjer fra Dybbølsbro ind over Kødbymod og ned langs Ingerslevsgade til Maskincentralen ønskes bevaret. Bebyggelsen fastlægges i overensstemmelse med Kødbymods bebyggelsesstruktur. Bygninger skal indadtil udføres som randbebyggelse mod Kødboerne for at markere veje og færdselsarealer internt



Bygning 29, Halmtorvet 15, der vil kunne nedrives i forbindelse med nyt erhvervsbyggeri på grunden. Der er ikke aktuelle byggeplaner. Nedrivning kræver lokalplantillæg. Bagbygningen langs Slagtehusgade vil også kunne nedrives.



i Kødbyen, og udadtil mod Skelbækgade og Ingerslevsgade kan afgrænsningen være mere varieret og ujævn.

Her kan kanten brydes op med nye indgange, og der skal skabes en relation til den eksisterende pladسدannelse ved Dybbølsbro. Stueetager skal relatere sig til byens liv og facaderne fremstå udadvendte med vinduer mod Ingerslevsgade, Skelbækgade og Kødboderne. Bebyggelse skal udformes i harmoni med eksisterende bebyggelse og være i lyse materialer.

Der kan etableres træbeplantning ud mod Dybbølsbro, langs Skelbækgade og Ingerslevsgade.

### Bevaringsinteresser og fredninger

Lokalplanen vil jf. Kommuneplan 2015 fastlægge bygninger med høj bevaringskategori (værdi 1-3) som bevaringsværdige. Nogle af disse i område III og IV vil dog kunne nedrives for at muliggøre nybyggeri, jf. kort s. 13.

Følgende bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 3, se kort s. 10 og fotos s. 16, vil kunne nedrives jf. vilkår nævnt under de enkelte bygninger:

- Bygning 29, Halmtorvet 15, vil kunne nedrives i forbindelse med byudvikling af lokalplanens område III. Det vurderes, at nybyggeri vil kunne tilføre stedet flere kvaliteter, end der er med den eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres som randbebyggelse mod Halmtorvet, og således - som den oprindelige bygning - være med til at afgrænse og definere områdets status som kultur- og industriminde i forhold til resten af bydelen.
- Bygning 7 og 8, Kødboderne 16-18 og Kødboderne 2-14, vil kunne nedrives i forbindelse med byudvikling af lokalplanens underområde IV, da bygningerne ikke skønnes at have betydning for fortællingen om Kødbyen som nationalt industriminde. Det vurderes, at nybyggeri vil tilføre stedet flere kvaliteter, end der er med den eksisterende bebyggelse. Da der aktuelt er ønske om at anvende ejendommen til skolebyggeri, og der arbejdes konkret med et byggeprogram og ansøgning om anlægsbevilling, vil lokalplanen muliggøre nedrivning efter planens vedtagelse.

Herudover vil bygninger med bevaringsværdi 4-6, jf. kort s. 10, og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, der ligger inden for lokalplanens underområder III og IV, jf. kort s. 9, kunne nedrives, jf. kort s. 13. Tilladelse til nedrivning af bygninger inden for område III vil dog først kunne gives efter, at der er udarbejdet byggeretsgivende tillæg.

Lokalplanen vil udover de nævnte bygninger fastlægge oprindelige belægnings i granitbrosten i Den Grå Kødbys samt to kastanjetræer i Skelbækgade og et lindetræ i Slagtehusgade som bevaringsværdige.

### Byarkitektonisk vurdering

Det vurderes, at ny bebyggelse vil respektere fredningsværdierne og det eksisterende bygnings- og byrumshierarki. Nybyggeri i 3-5 etager indpasses i området, og fastlægges som randbebyggelse med facadefronter henholdsvis ud til Halmtorvet og ud til Kødboderne og Dybbølsbro for at understrege samhørigheden med det samlede kulturmiljø og stedet. Sigtelinjer sikrer, at Kødbyen fortsat vil kunne opleves som en samlet enklave med et bygningshierarki med fremtrædende, solitære bygninger. Der fastlægges bestemmelser for udformning af nybyggeri i byggeretsgivende lokalplantillæg.

### Byrum

I Kødbyen skal der fortsat være plads til de mange forskellige brugere, som kommer og går på alle tider af døgnet, og som medvirker til at skabe et intenst byliv. Konflikter mellem brugerne såvel trafikalt som i forhold til anvendelse, tryghed, støj og affald, ønskes minimeret.

Samtidigt ønskes Kødbyen åbnet mere op mod Dybbølsbro og Halmtorvet, så Kødbyen ikke kun er en destination, men også et område, som man i højere grad færdes igennem. Indretning skal ske under hensyn til frednings- og bevaringsværdier. Der fastlægges mulige placeringer af træer for at fremme Københavns mål om at etablere mere bynatur, opnå en større biodiversitet og få flere træer i byen under hensyn til interne akser. For byrum ønskes:

- For at tilgodese de mange forskellige brugere fastlægges et hierarki for byrum og udearealer, så der er plads til såvel store regionale begivenheder som mere lokale og stille ophold for lokale brugere. Endvidere skal der være plads til parkering og være servicearealer til virksomhederne, så erhvervene konsolideres. Der skal anlægges friarealer til skoleeleverne, som også skal kunne bruges af offentligheden uden for skolens åbningstid, idet hensynet til tryghed for skolens brugere skal iagttages.
- For at fremme bylivet udlægges en samlet event-zone på Flæsketorvet, der samler den rekreative zone og event-zonen, se afsnittet Manual for Byrum s. 12, og samtidig udvider event-zonen mod nord. Herved opnås større fleksibilitet i anvendelsen, så byrumsarealerne fortsat kan anvendes til funktioner tilknyttet stueetagen herunder ophold og midlertidige aktiviteter. Der fastlægges krav om aktive og udadvendte funktioner i stueetagen ud til byrum og passager, som skal understøtte ønsket om at skabe byliv og tryghed. Der fastlægges et maksimalt antal P-pladser inden for zonen, for at fremme bylivet, se afsnittet Parkering s. 15.
- For at åbne området mere op mod de tilstødende byområder fastlægges forbindelser og passager, som sikrer offentligheden adgang gennem området, og således at Kødbyens "kanter" åbnes mere op.
- Der fastlægges en forbindelse fra Skelbækgade til Den Brune Kødbys. Der fastlægges mulige forbindelser fra Dybbølsbro til Kødboderne med henblik på endelig

### Områdetype for område II (ændres fra C2-ramme)

Serviceerhverv

Betegnelse:	S2*
Maks. bebyggelsesprocent:	150
Maks. bygningshøjde:	24
Friarealpct. boliger:	40
Friarealpct. erhverv:	10
Parkeringsdækning:	1 pr. 150 m <sup>2</sup>
Plannr:	4275
Særlige bestemmelser:	I lokalplan kan der fastlægges bebyggelse i maksimalt 13 meter.

fastlæggelse i byggeretsgivende tillæg idet evt. støjmæssige udfordringer skal iagttages.

- Der fastlægges bestemmelser for begrønning og indretning blandt andet oplag, belysning, træer og belægnings- under hensyn til bevarings- og fredningsværdier.

### Bæredygtighed

I forbindelse med nybyggeri fastlægges det, at flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal begrønnes. Regnvandet skal opsamles fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine, dog ikke i forbindelse med skoler og institutioner. Der udpeges tagflader på bevaringsværdige bygninger, hvor der muliggøres i solceller. Solceller kan opsættes på tagflader på nybyggeri. Der skal tages hensyn til skybrud og stormflod. Hvor det er muligt bør terræn i forbindelse med skole hæves for at sikre dette mod stormflod. Klimasikringen kan bidrage til, at skolegården får varierede terrænforhold og oplevelsesrige byrum. I forbindelse med det byggeretsgivende tillæg vil dette blive detaljeret.

Slagtehusgade planlægges som gade med en grøn karakter med mulighed for gade træer.

Kommunens egne og støttede investeringer er omfattet af "Miljø i Byggeri og Anlæg", som fastlægger en række krav til el, vand og varme, materialer, indeklime, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads, se s. 24.

### Kommuneplantillæg

Anvendelse og omfang

Kommuneplantillægget ændrer, for område II og III ved Halmtorvet 15-17, den tidligere C2 ramme, hvor der stilles krav om etablering af min. 25 pct. boliger, til en S2\*-ramme til serviceerhverv, hvor det ikke længere er et krav, men en mulighed for, at indtil 25 pct. af etagearealet kan anvendes til boligformål.

Områder til serviceerhverv kan anvendes til: Serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning,

### Detailhandel KP15 (1)

Lokalcenter

Centertype:	Bydelscenter
Navn:	Kødbyen
Maksimalt butiksareal:	6.000
Heraf ramme til nyt butiksareal:	4.400
Maks. størrelse for dagligvarebutikker:	1.500
Maks. størrelse for udvalgvarebutikker:	500
Plannr:	5128

grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

I lokalplanen muliggøres ikke boliger, se afsnittet Anvendelse s. 14, da dette vil kunne hindre den ønskede erhvervsmæssige og kulturelle udvikling af området, og da der i Halmtorvet 15-17 er særligt store udfordringer i forhold til at skabe et attraktivt miljø med tryghed i forhold til stofindtagelsesrummets brugere i Halmtorvet 17.

Der tilføjes desuden en særlig bestemmelse for området: "I lokalplan kan der fastlægges bebyggelse i maksimalt 13 meter." Hensigten hermed er at sikre, at eventuel ny bebyggelse respekterer skalaen i Kødbyen. Den nye ramme kan ses i skema på s. 18 og på kort på side 19.

*P-norm*

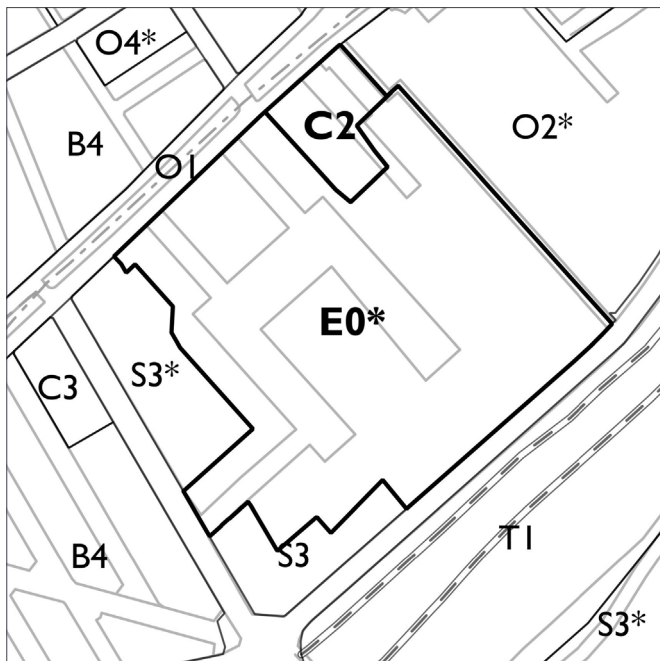
Kommuneplantillægget ændrer parkeringsnormen for område I. Da området ligger stationsnært med betjening fra både Hovedbanegården (ca. 480 m) og Dybbølsbro St. (ca. 150 m) samt kommende metrostation, København H (ca. 360 m), foreslås det, at parkeringsnormen fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Det svarer til det krav, som stilles til etablering af parkeringspladser i andre områder i tætbyen, der er udlagt til serviceerhverv (S-ramme). Områder til blandet erhverv (E-ramme) ligger typisk i byens periferi, og huser traditionelt virksomheder med større behov for parkering, hvorfor der stilles et højere parkeringskrav her. Kødbyen ligger imidlertid centralt i tætbyen og huser mange kontor- og serviceerhverv. Der tilføjes en særlig bestemmelse for området: "Parkeringsnormen fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal."

### Detailhandel

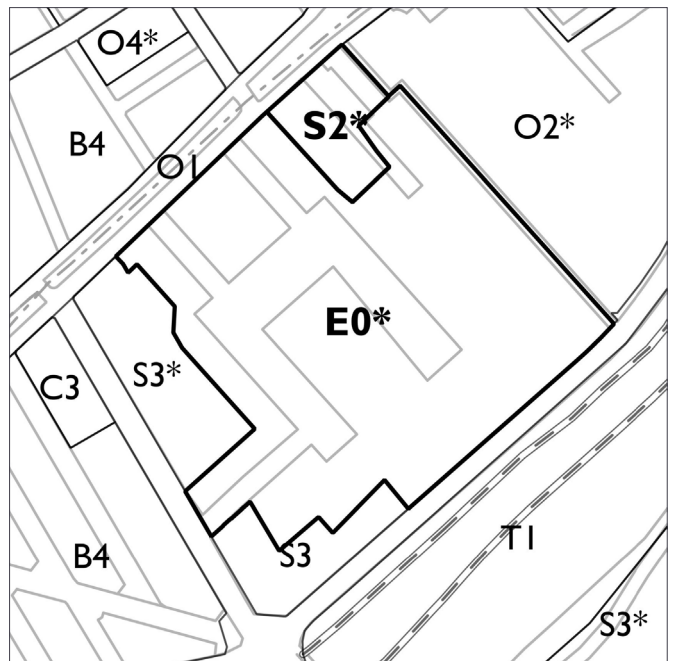
Byudviklingen omkring Dybbølsbro, baneterrænet og Enghave Brygge betyder, at Kødboderne i højere grad vil blive en central indgang til Kødbyen med et større flow af kunder til fods og på cykel.

For at understøtte det store kundegrundlag i området, som aktuelt vokser med den omkringliggende byudvikling, ønskes Bydelscenter Kødbyen udvidet, så bydelscentret også omfatter den nordlige del af Kødboderne. Samtidig øges det maksimale butiksareal fra 5.000 etagemeter til 6.000 etagemeter inden for bydelscentret for at understøtte udvidelsen. Med kommuneplantillæggets udvidelse af bydelscentret og muliggørelse af ny detailhan-

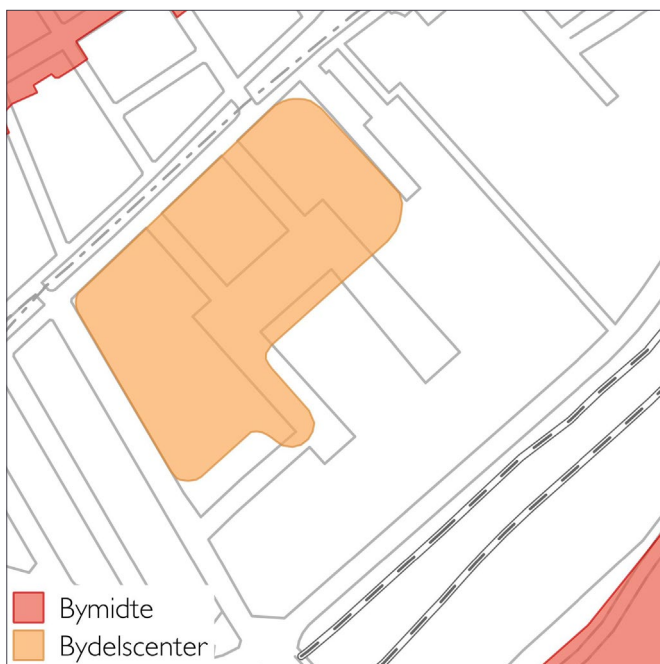
del skabes gode rammer for udviklingen af et spændende byliv i Kødbyen. Den nye afgrænsning af bydelscentret kan ses på kort på s. 19.



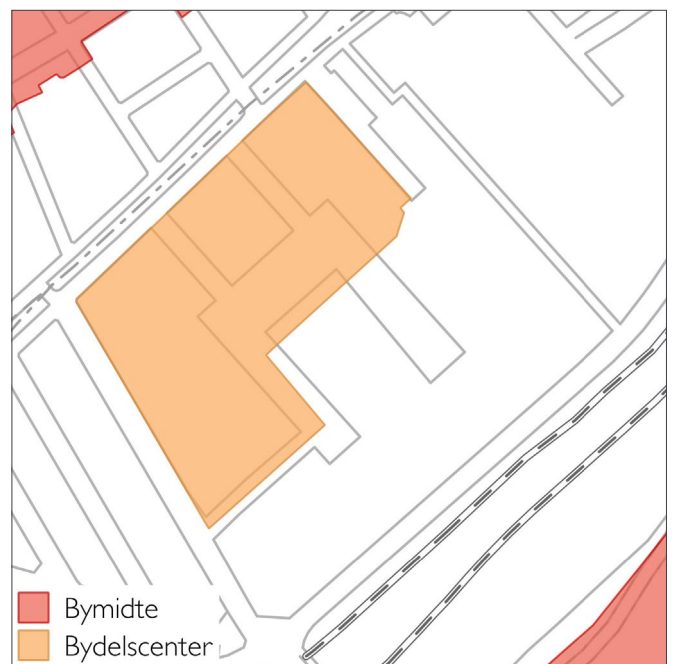
Rammer i Kommuneplan 2015.



Rammer i tillæg til Kommuneplan 2015.



Bydelscenter i Kommuneplan 2015.



Detailhandel i tillæg til Kommuneplan 2015. Bydelscentret udvides mod syd, så Kødboderne også er omfattet af bydelscentret.

## Miljøforhold

### Miljøvurderinger

Der er i 2013 udarbejdet VVM-redegørelse for omlægning af køleanlægget i Kødbyens Maskincentral. Ammoniak-anlægget er beliggende indenfor lokalplanområdet og defineres som et risikoanlæg. Undersøgelser i miljørapporter samt indretningen af lokalplanområdet, herunder fastlæggelse af arealanvendelse omkring Maskincentralen, skal ske under hensyntagen til undersøgelserne vist i VVM-redegørelsen, herunder særligt kapitel 8 omhandlende risiko og sikkerhedsafstande. Lokalplanforslag for Den Hvide Kødby giver ikke mulighed for nye anlæg, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 447 af 10. maj 2017).

Kommunen har vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)(lovbek. nr. 448 af 10. maj 2017). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort. Et resume af miljøvurderingen er givet nedenfor.

Trafikmæssigt vil en skole generere flere bløde trafikanter i området. Krydset mellem Skelbækgade og Kødboderne skal derfor planlægges, så det tager højde for sikker skolevej samt den tunge trafik, der bruger krydset som indgangsvej til fødevarer virksomheder. Den fremtidige skoles facader vil være belastet af trafikstøj mod Ingerslevsgade, se afsnittet Trafikstøj, og af virksomhedsstøj mod INCO's vareindlevering, se afsnittet Miljømæssige gener fra virksomheder. Det vurderes, at afværgetiltag, som lydisolerende facadetiltag og støjmur, kan afskærme bebyggelsen tilstrækkeligt i dagtimerne. Kriterierne for sikkerhed i forbindelse med ammoniakanlægget skal fastlægges i en risikovurdering for skolen. I miljøvurderingen er beskrevet forslag til afværgetiltag, som fastlægges på baggrund af sikkerhedsdokumentet for Kødbyens Maskincentral og en konkret risikovurdering for skolen. Området er kraftigt jordforurenede, og det vurderes, at forhold for jordforureningen ikke bliver påvirket af planerne. Kødbyen ligger mellem en kompakt karrébebyggelse mod nord og vest og det åbne baneterræn mod syd. Terrænfaldet fra Dybbølsbro og sigtelinjer fremhæver Kødbyen som en enklave og Maskincentralen i Kødbyen som et monument. Med vedtagelse af lokalplanen tillades nedrivning af tre bygninger med bevaringsværdi kategori 3 samt bygninger i kategori 4-6. Nedrivning af bygninger i område III kræver supplerende lokalplan. Ved etablering af det kommende erhvervsbyggeri inden for område III samt skole med idrætshal i delområde IV, er det vigtigt at indpasse arkitekturen og byggestilen til områdets bebyggelsesstil og kulturhistorie.

Anlæg af vej og bebyggelse vil medføre støj- og luftforurening og tung trafik. Det vurderes, at generne kan mini-

meres ved god planlægning af anlægsarbejderne. Støj fra anlægsfasen vil blive reguleret af Bygge- og anlægsforskrift i København.

Realisering af lokalplanen vil få mindre konsekvenser i form af en øget trafikbelastning og heraf afledt øget støj og luftforurening, der må påregnes som følge af nybyggeri på op til 17.000 m<sup>2</sup> nyt etageareal.

#### Trafikstøj

Der er udarbejdet en trafikstøjrapport af Viatrafik, som kortlægger støjforholdene langs Ingerslevsgade og Skelbækgade. Trafikstøjniveauet langs Ingerslevsgade er beregnet til ca. 70 dB. Det vil derfor være nødvendigt at lydisolere facaderne mod Skelbækgade og Ingerslevsgade. Anvendelse af støjdæmpende asfalt på Ingerslevsgade kan medvirke til at nedbringe trafikstøjniveauet.

Der er udarbejdet en rapport af Ballinger Acoustics, som belyser indendørsstøjniveauet ved etablering af typiske undervisningslokaler mod Ingerslevsgade. Rapporten beskriver, at der vil være behov for særlige lydisolerende vinduesløsninger i de mest støjbelastede facader, for at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (maks. 46 dB) kan overholdes.

Bygningernes placering i forhold til vejen betyder, at der kan etableres udendørs opholdsarealer bagved bygningerne, som overholder støjkravet udendørs (maks. 58 dB). Der vurderes ikke at være gener i forbindelse med jernbanestøj.

Halmtorvet 15 er belastet med op til 63 dB på facaden, og det vurderes, at kravene til indendørs støjniveau kan overholdes med gennemprøvede facadetiltag.

#### Miljømæssige gener fra virksomheder

Der er udarbejdet et notat om virksomhedsstøj af Miljøakustik, som belyser støjen i forbindelse med vareindlevering til INCO og drift af virksomheden i forhold til placering af en skole ved Ingerslevsgade/Skelbækgade. Det vurderes, at virksomhedsstøjen med stor sandsynlighed vil overskride grænseværdierne ved skolens facade, hvis der ikke etableres støjreducerende tiltag. Disse tiltag kan være en 7 meter høj skærm i form af en mur eller en bygning mod INCO's vareindlevering langs med Staldgade og en 3 meter høj skærm vinkelret på Staldgade som afskærmning af skolens udearealer. Det vurderes, at støjmur evt. etableret som bygning vil kunne reducere støjen i dagtimerne. Grundet skærpede krav i aften- og nattetimerne forventes det, at grænseværdierne vil blive overskredet ved skolens facader uden for skolens åbningstid i aften- og natteperioderne jf. områdetype 3 gengivet i Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Ved udarbejdelse af byggeretsgivende tillæg vil mulighederne for at reducere støjen i disse perioder blive undersøgt, og der bør udføres en komplet støjkortlægning af virksomhedernes miljøbelastning.

Derudover rummer området et ammoniak anlæg. Ved etablering af følsom arealanvendelse nær ammoniak anlægget er der risiko for uheld med alvorlige konsekvenser for mennesker og miljø. I forbindelse med miljøvurderingen er der taget stilling til at begrænse denne risiko. Der skal desuden foreligge et opdateret sikkerhedsdokument for ammoniak anlægget samt en risikovurdering for en ny skole i forbindelse med et byggeretsgivende tillæg til lokalplanen. Derudover skal der stilles krav om, at afværgetiltag fra risikovurderingen indgår som bestemmelser i det byggeretsgivende tillæg i det omfang, det begrænser eller omfatter skolen.

Støjafskærmning til INCOs vareindlevering og afværgetiltag i forhold til ammoniak anlægget bør medtænkes ved projektering af skolen.

#### Forurening

Området er kortlagt som kraftigt jordforurenet fra det tidligere Vestre Gasværk. Jordforureningen vil blive håndteret efter gældende regler.

#### Affald

I forhold til at løse affaldsproblemerne i Kødbyen udarbejder Københavns Ejendomme og Indkøb en samlet affaldsstrategi for område I, II og III, der skal anvise metoder til optimering af affaldshåndtering i Kødbyen. Strategien, der forventes færdig i 2018, vil afklare og kortlægge mulighederne for etablering af fælles affaldsordninger.

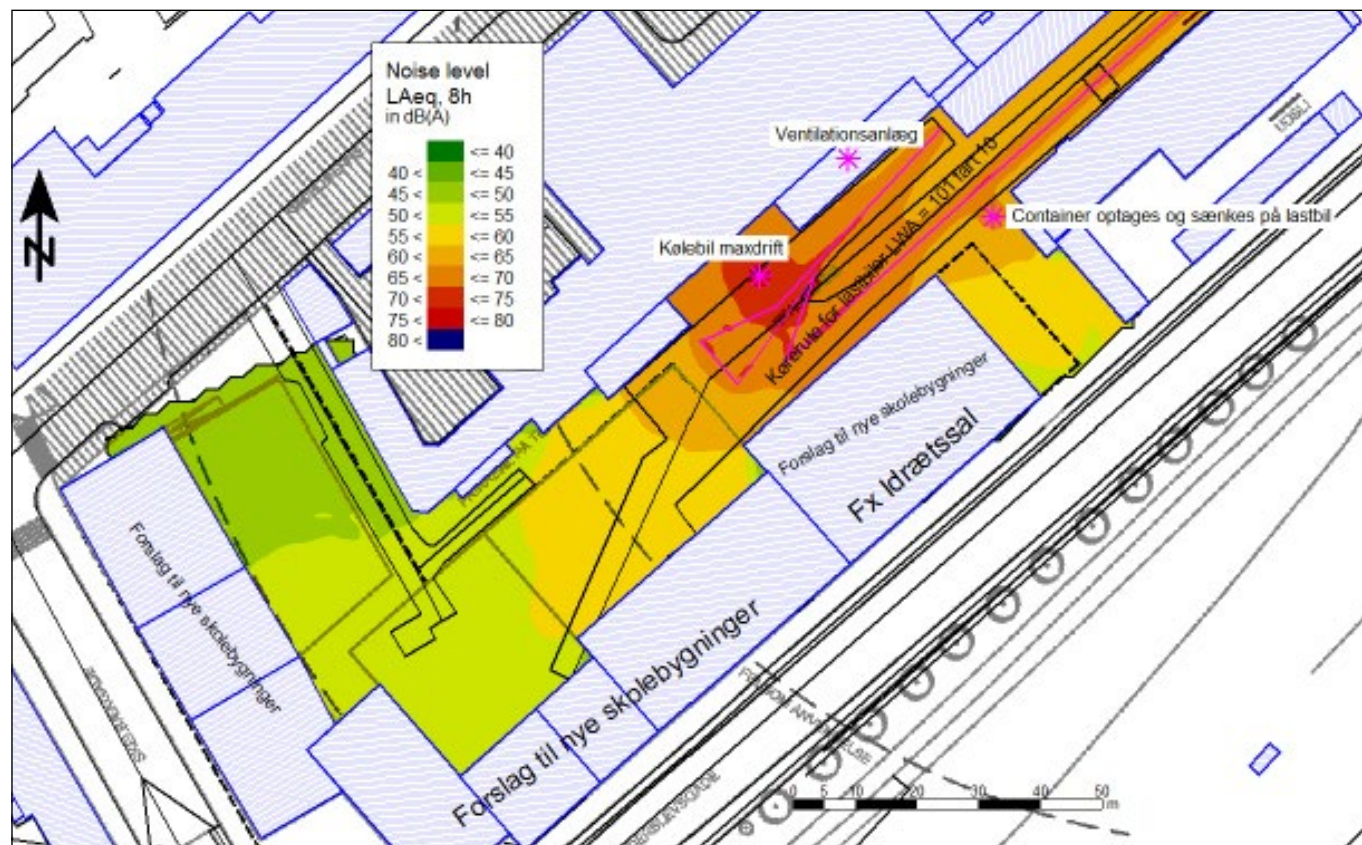


Diagram visende støjniveauet fra virksomhedsstøj i højden 1,5 m på udendørs uskærmede opholdsarealer beregnet på baggrund af en screening af støjklenderne. Illustration: Miljøakustik

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2017

Fingerplan 2017 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen/tillægget til lokalplan.

## Kommuneplan 2015

Kødbyen er omfattet af fem rammer i Kommuneplan 2015, heraf tre rammer i det aktuelle lokalplanområde, som vist på kort s. 5:

- Blandet erhvervsramme (E0\*, plannr. 1905) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60. Desuden en særlig bestemmelse om, at der i lokalplanen kan tillades uddannelsesinstitutioner uden tilknytning til områdets erhverv, herunder grundskoleundervisning, i det omfang de miljømæssige forhold tillader det. Lokalisering af risikofølsomme anvendelser skal vurderes på baggrund af risikoen i relation til ammoniakkele-anlægget. En omlægning og den efterfølgende drift af ammoniakkele-anlægget skal ske i overensstemmelse med VVM-redegørelsen og miljøvurderingen herfor.
- Boliger og serviceerhverv ramme (C2, plannr. 1904) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150.
- Serviceerhvervsramme (S3, plannr. 1903) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185.

### Detailhandel

Lokalplanområdet er sammen med naboområdet Skelbækgade udlagt med Bydelscenter Kødbyen. Indenfor bydelscentret kan der samlet opføres 5.000 etageareal til butiksmål med maksimale butiksstørrelser for hhv. dagligvarer og udvalgsvarer på 1.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

For ændringer i kommuneplanrammer se afsnittet Kommuneplantillæg, s. 18.

### Trafikstøj

Nye boliger, daginstitutioner, grundskoler og hospitaler må som hovedregel ikke etableres, hvis trafikstøjen overstiger 68 dB på facaden. Ved omdannelse af eksisterende byggeri langs eksisterende veje, ved huludfyldning og i andre særlige tilfælde, hvor hensynet til byrum og bebyggelsens funktion som støjskærm tilsiger det, kan

disse anvendelser etableres, hvor støjen er op til 73 dB, hvis gældende grænser for støj indendørs og udendørs kan overholdes. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes jf. desuden miljørapporten.

### Bydelsplan for Vesterbro

Lokaludvalgene udarbejder i samarbejde med borgerne og forvaltningerne bydelsplaner for Københavns bydele. Bydelsplanerne har to hovedformål. Det ene er at igangsætte en sammenhængende og fremadrettet dialog om byens udvikling mellem Borgerrepræsentationen og københavnere. Det andet er at formulere lokale principper for bydelenes fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Vesterbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne udarbejdet et udkast til en bydelsplan for Vesterbro, som forventes fremlagt for Borgerrepræsentationen i efteråret 2017. I bydelsplanen fremhæves det som et ønske, at man på Vesterbro skal søge at optimere brugen af vores friarealer blandt andet ved at skabe bedre plads til bevægelse og fritidsaktiviteter, og ved at byrum skal kunne anvendes fleksibelt. Det vil sige, at gader og pladser kan bruges til én ting om dagen og anden om natten. Dette er forhold, som tilgodeses med lokalplanen, hvor bestemmelser om anvendelsen af byrum i Kødbyen vil fastlægge, at skolegården skal kunne anvendes af beboere uden for skolens åbningstid, og at Flæsketorvet udlægges som en fleksibel zone, der kan anvendes til både parkering og events. Se her: <http://www.kk.dk/artikel/bydelsplaner>.

## Udviklingsstrategier

### Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen.

Ved udvikling af "En levende by" prioriteres hverdagslivet først. Når vi cykler, skal der være plads til alle, også de uerfarne, og der skal være steder, hvor cyklerne kan parkeres, og bynatur skal flettes ind, hver gang der er mulighed for det.

Ved udviklingen af "En by med kant" er målet et mere fleksibelt og dynamisk København, så byen passer til det levede liv. Sammenhængen mellem byens områder skal styrkes og sikre, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København.

Ved udviklingen af ”En ansvarlig by” er målet, at København i 2025 er verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad. Derfor skal byens affald udnyttes som en ressource, og København sikres mod fremtidens klima. Fællesskab København vil spille sammen med og styrke en række af kommunens andre politikker, planer og strategier.

I lokalplanlægningen indarbejdet, at eksisterende og nye byrum kan anvendes til events og ophold for at tilgode mange forskellige brugere og fremme målet om en levende by. Den samme plads kan bruges af flere. Trykke forbindelser vil være med til at styrke sammenhængen indenfor området og i forhold til den omgivende by.

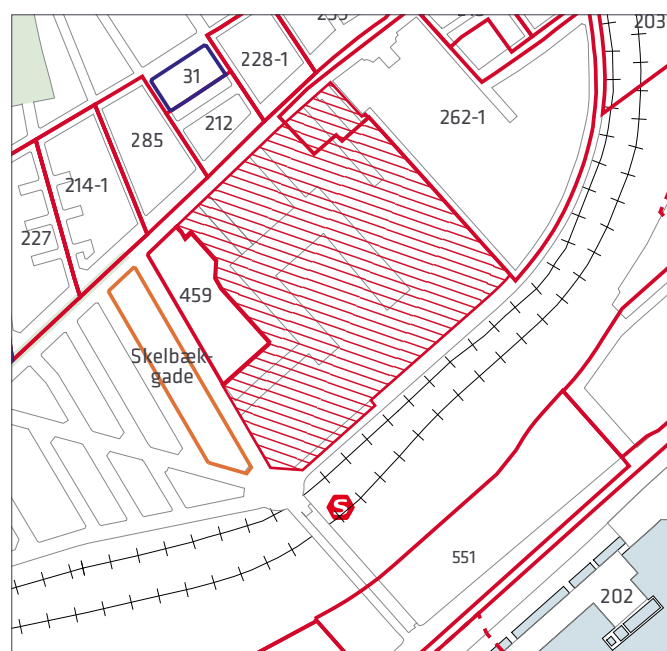
### Bynatur i København

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Bynatur er et samlet begreb, der dækker over alle byens naturområder, parker, kirkegårde, grønne byrum, grønne gader, søer og vandløb samt alle dyr og vækster, som lever i byen.

For at sikre dette har Københavns Kommune vedtaget en strategi for ”Bynatur i København”  
[http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=1447)

Med denne strategi ønsker kommunen

- at skabe mere bynatur i København
- at forbedre kvaliteten af bynatur i København



	Gældende lokalplaner		Reguleringsplaner
	Lokalplanforslag		Det aktuelle lokalplanområde
	Byplaner		

### Lokalplaner i kvarteret

Byens grønne og blå områder skaber ro og balance i byen. Men med en by, der vokser, bliver det sværere at finde plads til flere store, grønne områder. Derfor skal naturen flettes ind, hver gang der er mulighed for det, så der kommer mange flere små pletter af levende grønt og blåt. Nærheden til grønne områder har afgørende betydning for borgernes livskvalitet, sundhed og almene velbefindende.

I lokalplanlægningen fastlægges tre bevaringsværdige træer. Der fastlægges ønsker til nyplantning, som vist på lokalplantegning nr. 6. Lokalplanen stiller krav om begrønning af flade tage på nybyggeri, der ikke anvendes til opholdsareal.

### Lokalplaner i kvarteret

#### Lokalplan nr. 262-1 Brune Kødbø

Det overordnede formål med lokalplantillægget er at muliggøre opførelsen af DGI-byens 4. og sidste etape i samspil med den videre omdannelse af Brune Kødbø og de hertil knyttede kulturhistoriske og arkitektoniske værdier i området.

#### Lokalplanerne Skydebanegade Øst nr. 214-1, Absalonsgade-karreen nr. 285, Eriksgade nr. 212 og Skomagerkarreen nr. 228-1

Disse lokalplaner grænser op til lokalplanområdet og udgør sammen med en række andre lokalplaner grundlag for byfornyelsesbeslutninger i overensstemmelse med handlingsplanen for byfornyelsen på Indre Vesterbro.

#### Reguleringsplan Skelbækgade

Reguleringsplanen fastlægger karreen vest for gaden til henholdsvis erhvervsformål (mod nord) og boligformål (mod syd).

#### Lokalplan nr. 459 Skelbækgade

Lokalplanen muliggør ny erhvervsbebyggelse og fastlægger boligbebyggelsen ”Benzons Fabrikker” som bevaringsværdig.

#### Lokalplan nr. 485 med tillæg nr. 1 Kalvebod Brygge Vest

Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for at omdanne et banearreal ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde beliggende mellem Vesterbro og de nye kvarterer på havnefronten og tæt på både Hovedbanegården og Dybbølsbro Station.

#### Lokalplan nr. 551 Kalvebod Brygge Vest II

Det er formålet med lokalplanen at skabe grundlag for udvikling af et centralt beliggende område med erhvervsfunktioner og ungdomsboliger, der kan understøtte den gode kollektive trafikbetjening. Lokalplanen konkretiserer desuden muligheden for at placere et stort varehus i området.

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

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i ”Miljø i byggeri og anlæg 2016”. Kravene ligger inden for temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

”Miljø i byggeri og anlæg 2016” kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Spildevandsplan

Området fremstår som fælleskloakeret. I forbindelse med udarbejdelse af nyt tillæg til Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 vil det blive vurderet, hvorvidt der skal ske en ændring i afløbsforholdene i lokalplanområdet.

## Lokal håndtering af regnvand

Regnvand skal håndteres i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan for Københavns Kommune. På grund af den konstaterede jordforurening kan der som udgangspunkt ikke gives tilladelse til at nedsive regnvand.

Regnvandet skal opsamles og bortledes efter den til enhver tid gældende spildevandsplan. Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 16 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitaler. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

## Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af ”Klimatilpasningsplan 2011” vedtaget ”Skybrudsplan 2012” og efterfølgende udarbejdet skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande. Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne

er gennemført i ca. 2035, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand i gennemsnit på offentligt tilgængelige arealer, undtagen på skybrudsveje og bassiner. I skybrudsplanen er der ikke observeret problemer med oversvømmelse i det sydvestlige hjørne, hvor skolen skal bygges. I dette område indrettes terrænen således, at skybrudsvandet ledes ud på Skelbækgade, hvor der er planlagt grønne veje.

I den nordlige del af lokalplanområdet er der modelleret oversvømmelser i de områder, som ligger op til Sønder Boulevard. For at reducere oversvømmelserne er der planlagt en skybrudsvej, VEL1 på Flæsketorvet og Slagterboerne. Når skybrudsvejen skal etableres, skal området indrettes således, at skybrudsvandet ledes til VEL1, forudsat at dette ikke er i modstrid med fredningsbestemmelserne.

I så fald skal der laves en alternativ løsning, enten i form af rør eller en ny samlet løsning for området.

## Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at nybyggeri skal stormflodssikres med en terrænkote på minimum 2,63 m - alternativt skal bygninger og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, sikres ved skotter, terrænbearbejdning eller lignende. Af betydning for drift af bygningen kan eksempelvis nævnes el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme. Byggeri kan også sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes vandforsyningsplan. [http://kk.sites.itera.dk/apps/kk\\_pub2/pdf/874\\_XFk5r-WrVAG.pdf](http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/pdf/874_XFk5r-WrVAG.pdf)

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW. Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling. Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme og må ikke anvende supplerende varmekilder. I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.



# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

I forbindelse med nybyggeri skal der afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og i henhold til Affaldsbekendtgørelsen BEK. nr. 1309 af 18/12/2012.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes afhænger bl.a. af typen og størrelsen af erhverv.

Affaldssortering i kommunale institutioner skal være overskueligt, nemt tilgængeligt og tilstrækkeligt dimensioneret. Der skal være plads til, at der kan opstilles tilstrækkeligt materiel til udendørs opbevaring af affald, så affaldet nemt kan afhentes. Der må ikke installeres skraldesug til restaffald/dagrenovation i de kommunale institutioner, jf. Miljø i Byggeri og Anlæg 2016.

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

Miljø i Byggeri og Anlæg 2016 har fokus på at mindske mængden af affald, sikre effektiv kildesortering og dermed muliggøre øget genbrug og genanvendelse. I kommunalt støttet byggeri er der derfor udvidede krav til kildesortering.

## Jord- og grundvandsforurening

Der er kendskab til aktiviteter, som kan have forårsaget forurening samt dokumenteret forurening på området. Området har tidligere været hjemsted for Vestre Gasværk, og tidligere undersøgelser af jordforureningen har konstateret, at jorden er forurennet med tjære og lokalt med cyanid og bly. Etablering af følsom arealanvendelse kræver, at jordforureningen bliver håndteret efter reglerne i jordforureningsloven.

Bortskaffelse af og håndtering af forurennet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/](http://www.kk.dk/). Overskudsjord til bortskaffelse skal anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser,

kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 – en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse inden arbejdet påbegyndes. Kontakt [jordforurening@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk). Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer. Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk).

Skal der i forbindelse med byggeriet afledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Forurenende virksomhed til lige søges om afledningstilladelse. Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk).

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, Vand & VVM søges om udledningstilladelse. Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk).

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden: <http://www.kk.dk/artikel/byggeri-og-gravearbejde%20C3%A5-kortlagt-grund>

## Museumsloven

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

## Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, anlæg og belægnings, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning. På tegningen s. 10 er angivet fredede bygninger.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

## Flagermus

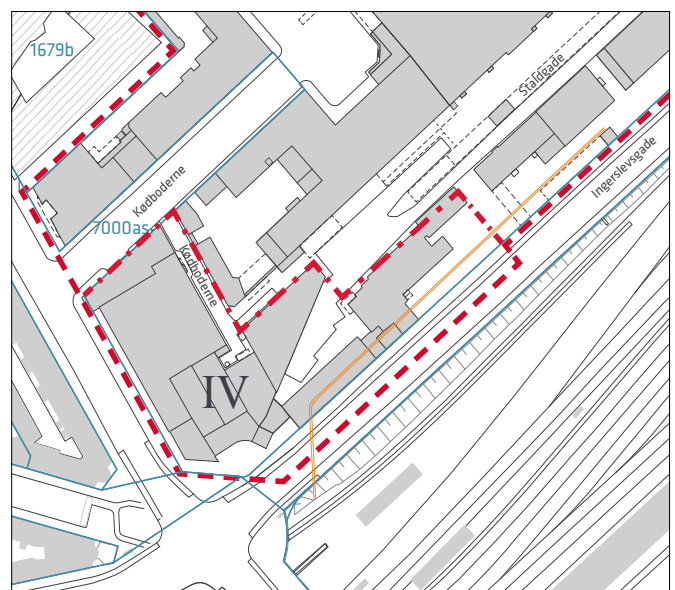
Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

## Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning

I forbindelse med etablering af ny skole er der behov for omlægning af to spildevandstrykledninger beliggende i område IV. Det vurderes, efter dialog med HOFOR, at HOFOR har ansvar for proces og omkostninger i forbindelse med omlægning af disse til areal udenfor område IV.

HOFOR forventer at omlægge spildevandstrykledninger til vejareal, således at skolebyggeriet efterfølgende kan gennemføres uafhængigt af ledningerne. Det forventes, at omlægning kan være afsluttet med udgangen af 3. kvartal 2018. Opstart af anlægsprojekt for skolen forventes opstartet i 2019.



Spildevandstrykledninger (gul streg) skal omlægges i område IV for at muliggøre nyt skolebyggeri.

# Lokalplan Den Hvide Kødby

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Halmtorvet, Skelbækgade og Ingerslevsgade og ejendommene matr. nr. 1566 (Halmtorvet 27E til 29A-F) Udenbys Vester Kvarter, København, ejendommen 1679 (Skelbækgade 1) ibid, ejendommen matr. nr. 1657 og nr. 1659 (Den Brune Kødby) ibid.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for, at eksisterende byggeri af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi bevares, og for at området kan udvikles med nybyggeri på to hjørnegrunde.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med det øvrige Vesterbro ønskes et område med fødevarerproduktion, kreative erhverv, butikker og grundskoleundervisning mv., der åbner sig mod den omgivende by.
- Publikumsorienterede funktioner, såsom butikker, cafeer og lignende placeret i stueetagen, skal medvirke til at skabe byliv og tryghed i de vigtigste byrum.
- En velfungerende trafikal disponering af infrastrukturen skal skabe gode rammer for en sikker afvikling af erhvervs- og skoletrafik.
- Der fastlægges offentligt tilgængelige forbindelser for at sikre adgang gennem området og skabe sammenhæng med de omkringliggende byområder.
- Hensigten med bebyggelsesplanen er at sikre et byggeri, der tilpasses stedets egenart som nationalt industriminde i forhold til placering og skala og skaber optimale forhold for kommende brugere.
- Udformningen af det nye byggeri skal bidrage til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af kvarteret, hvor især samspillet og hensynet til fredningsværdierne i Den Hvide Kødby skal tilgodeses.
- Områdets bevaringsværdige bebyggelse og beplantning, herunder sammenhængende facaderækker, enkeltbygninger, sigtelinjer, belægninger og træer skal sikres.
- Eksisterende byrum og udearealer skal kunne anvendes til funktioner tilknyttet stueetagen, herunder ophold og midlertidige aktiviteter samt parkering og varelevering. Indretningen af disse arealer skal give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation samt servicefunktioner til erhvervene.
- Nye byrum og udearealer i forbindelse med nybyggeri skal fremstå attraktive og skabe bedre muligheder for rekreation og flere attraktioner i området, og derfor begrænse muligheder for parkering og affaldshåndtering på terræn.
- Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang, og bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.
- Området skal så vidt muligt under hensyn til frednings- og bevaringsværdier udvikles efter miljøjortige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag

er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det sker ved krav til friarealer, ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur og håndtering af regnvand.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. 374 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej) Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter 21. marts 2017. udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, III og IV, som vist på tegning nr. 1.

## Kommentar

I de efterfølgende paragraffer betegnes de som område.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Område I

Området fastlægges til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan indrettes virksomheder af offentlig/almen karakter, såsom tekniske anlæg samt institutioner og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Der tillades uddannelsesinstitutioner uden tilknytning til områdets erhverv herunder grundskoleundervisning i det omfang de miljømæssige forhold tillader det. Byrum og udearealer kan anvendes til offentligt tilgængelige events i form af marked, koncert, teater, udstilling og lignende.

## Kommentar

Lokalisering af risikofølsomme anvendelser skal vurderes på baggrund af risikoen i relation til ammoniakanlægget og øvrige miljømæssige forhold.

### Stk. 2. Område II-III

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollek-

tive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Byrum og udearealer kan anvendes til offentligt tilgængelige events i form af marked, koncert, teater, udstilling og lignende.

### Stk. 3. Område IV

Området fastlægges til grundskoleundervisning med administration, erhvervs- og fritidsundervisning tilknyttet skolen samt idrætshal. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til grundskole.

### Stk. 4. Fordeling af areal og placering

Minimum 30 pct. af etagearealet i område I, II og III under ét, fastlægges til produktions-, engros- og udviklingsvirksomhed med dertil hørende administration indenfor fødevarerbranchen.

Anvendelsen inden for de enkelte områder fremgår af stk. 1-3, og placering heraf fremgår af tegning nr. 3.

## Kommentar

De politisk vedtagne visioner og strategier for Den Hvide Kødby fra 2005 og 2011 lægger vægt på, at det er blandingen af fødevarerhverv og kreative erhverv, som gør Kødbyen til noget særligt. Fastsættelsen af en minimumsgrænse for fødevarerelaterede erhverv sikrer, at der forsat vil være en blanding af fødevarerhverv og kreative erhverv i Kødbyen. Det er kun virksomheder, hvor hovedformålet med deres virksomhed i Kødbyen er at producere, sælge eller udvikle fødevarer og produkter til fødevarerindustrien, der kan tælles med under anvendelsesbestemmelsen, mens fødevarer virksomheder som alene har deres administration i Kødbyen ikke kan medregnes. Bestemmelsen tager hensyn til, at det af forskellige grunde kan være hensigtsmæssigt for større fødevarer virksomheder at have deres udviklingsarbejde i Kødbyen, mens den egentlige produktion placeres i nyere industriområder.

### Stk. 5. Forurenende virksomhed

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

### Stk. 6. Butiksarealer

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet er 5.800 m<sup>2</sup>.

- Inden for Bydelscenter Kødbyen, som er markeret med orangestreg på tegning nr. 3, og inden for lokalplanområdet, må der indrettes op til 4.800 m<sup>2</sup> med maksimale butiksstørrelser på 500 m<sup>2</sup> og 1.500 m<sup>2</sup> for henholdsvis udvalgsvarer og dagligvarer.
- Uden for Bydelscenter Kødbyen, som er markeret med orange streg på tegning nr. 3, og inden for lokalplan-

området, må der yderligere indrettes op til 1.000 m<sup>2</sup> som enkeltstående butikker med en maksimal størrelse på 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer og 200 m<sup>2</sup> for dagligvarer.

## Kommentar

En del af Bydelscenter Kødbyen ligger uden for lokalplanområdet. Udover de 4.800 m<sup>2</sup>, som kan etableres inden for lokalplanområdet, kan der yderligere etableres 1.200 m<sup>2</sup> uden for lokalplanområdet således, at der i alt kan etableres 6.000 m<sup>2</sup> inden for Bydelscenter Kødbyen. Det eksisterende butiksareal i lokalplanområdet er beregnet til 1.600 m<sup>2</sup> pr. 1.1.2017 inden for Bydelscenter Kødbyen. Dvs. at der kan etableres yderligere 3.200 m<sup>2</sup> i den del af Bydelscenter Kødbyen, der ligger inden for lokalplanområdet. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

### Stk. 7. Særligt om stueetager

Langs de på tegning nr. 3 med grøn streg markerede byrumsforløb (aktive stueetager) skal mindst 50 pct. af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, gallerier og udstillingslokaler, restauranter, cafeer og lignende, samt til udadvendte, fritidsprægede og kulturelle funktioner. Disse stueetager må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

Langs de på tegning nr. 3 med blå streg markerede byrumsforløb (åbne stueetager) skal mindst 50% af stueetagen anvendes til udadvendte skole-, virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, showroom, kantine, idrætshal, undervisningslokaler, cykelparkering og lignende eller som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at skabe byliv i området gennem udadvendte funktioner. Langs de på tegning nr. 3 med blå, stiplet streg markerede byrumsforløb gælder denne bestemmelse for mindst 25 % af stueetagen.

Bestemmelserne gælder for det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

## Kommentar

Hensigten med bestemmelserne er at sikre intentionerne om at muliggøre et levende bykvarter præget af en høj grad af udadvendte aktiviteter. Bestemmelserne følges op med krav til stueetagens udformning i § 6, stk. 2.

## § 4. Vejforhold og parkering

### Stk. 1. Opretholdelse af vejlinjer

Mod Halmtorvet og Skelbækgade opretholdes de eksisterende vejlinjer.

### Stk. 2. Vejudvidelseslinjer

Langs Ingerslevsgade opretholdes eksisterende vejlinje bortset fra strækningen markeret på tegning nr. 4. Vejen udvides med 22,5 meter fra modstående vejlinje.

### Stk. 3. Udlæg af arealer til vej

Udover det fastlagte vejanlæg kan der ske yderligere

udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjeningen af den enkelte ejendom, herunder etablering af overkørsler.

#### Stk. 4. Vejadgang og overkørsler

Fra Ingerslevsgade må der etableres én overkørsel, som vist på tegning nr. 4, i forbindelse med tilkørselsrampe til underjordisk parkeringsanlæg. Tilkørsel til parkeringskældre skal ske på en trafikalt sikker måde og skal ske via ramper placeret i bygning. Adgang for fodgængere til parkeringskældre skal ske via lyse og attraktive indgange, der primært er centralt placeret i de offentligt tilgængelige byrum eller private gårdrum.

#### Stk. 5. Adgangsforhold til skole

Hovedadgangen til skolen for fodgængere og cyklister skal knytte sig til den primære adgangsvej fra Kødboderne og skal placeres i området Kødboderne/Skelbækgade, som vist på tegning 4. Selve hovedindgangen til skolen kan være placeret i facaden eller i skolegård.

### Kommentar

Placering af hovedadgang samt hovedindgang i bygning skal understøtte sikker skolevej fra Skelbækgade.

#### Stk. 6. Intern vejstruktur og vejstatus

Den interne trafikbetjening af området fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 4 med primær adgang ad den offentlige vej Kødboderne og sekundær adgang ad de offentlige veje Høkerboderne og Slagterboderne og ad den private fællesvej Staldgade.

### Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

#### Stk. 7. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Parkeringsdækningen skal for nybyggeri være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. Ved detailhandel etableres 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Parkering skal placeres som fastlagt i § 7, stk. 4.

I event-zonen, jf. tegning nr. 6, må der maksimalt være 156 p-pladser på terræn.

I område IV etableres 30 parkeringspladser til skolefunktion inklusiv 3 handicapparkeringspladser heraf 1 handicapplads til almindelig bil og 2 til kassebiler. Parkering skal etableres i konstruktion, dog kan handicapparkering og af- og pålæsningspladser etableres på terræn. Ved etablering af skole og idrætshal i område IV skal etableres mindst 6 afsætningspladser i Kødboderne og mindst 4 afsætningspladser i Ingerslevsgade jf. § 12. Afsætningspladserne skal placeres på terræn i princippet som vist på tegning nr. 4.

#### Stk. 8. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

I forbindelse med nybyggeri skal der etableres mindst følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> opført bruttoetageareal:

Erhverv:	4 pladser (mindst 25 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 plads pr. studerende/ansat (mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m<sup>2</sup> af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler. Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

I område IV skal cykelparkeringen fortrinsvist placeres i området tæt ved hovedadgangen. Mindst 50 pct. af cykelparkeringen i forbindelse med nybyggeri skal etableres i konstruktion - enten i kælder eller i stueetager. Placeres de i kælder skal der være mulighed for at cykle direkte ned i kælderen.

### Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering.

#### Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Etagearealet må ikke overstige 76.421 m<sup>2</sup> heraf 17.000 m<sup>2</sup> i nybyggeri.

Etagearealet må for det enkelte delområde i lokalplanen ikke overstige:

- 54.732 m<sup>2</sup> for delområde I
- 4.689 m<sup>2</sup> for delområde II.
- 3.000 m<sup>2</sup> for delområde III.
- 14.000 m<sup>2</sup> for delområde IV.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg samt bil- og cykelparkering, kan etableres udover etagearealet. Det maksimale etageareal må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

### Kommentar

Muligheden for at udnytte byggeretten fuldt ud i område III og IV kan blive begrænset af de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder af bestemmelser om maksimalt etageantal og højde/afstandskrav samt bestemmelserne om ubebyggede arealer, herunder størrelsen af friarealet.

## Stk. 2. Byggefelt

Bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5 viste byggefelt. Bebyggelsen skal opføres som sluttet randbebyggelse langs de på tegning nr. 5 med orange stiplede streg markerede facadelinjer. Ved randbebyggelse kan bebyggelsens stueetage og eventuelt 1. sal trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen.

## Kommentar

Princippet om bebyggelse i de markerede facadelinjer skal medvirke til at skabe de ønskede tætte gadeforløb og veldefinerede pladsdannelser. Da lokalplanen ikke er byggeretsgivende for nybyggeri forudsættes det, at der i efterfølgende supplerende lokalplan(er) fastlægges yderligere bestemmelser om udformning for det enkelte område. Alt byggeri også karnapper og altaner skal være inden for byggefeltet. Den Hvide Kødby er fredet. Ny bebyggelse skal respektere de fredningsværdier, som er fastlagt i forbindelse med fredningskendelsen.

## Stk. 3. Fredede bygninger/bevaringsværdig bebyggelse/bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng og forbud mod større ombygninger

I bebyggelsesplanen indgår den på tegning nr. 2 viste fredede og bevaringsværdige bebyggelse samt bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng. Bevaringsværdig bebyggelse og bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, må kun ombygges eller nedrives efter Teknik- og Miljøudvalgets tilladelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan dog tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdig bebyggelse, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende "force majeure" situation, når det sker under hensyntagen til det bevaringsværdige miljø og svarende til eksisterende bebyggelse. Det vil sige, at bebyggelsen skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevelg som den bebyggelse, den erstatter.

I fredede bygninger/ bevaringsværdige bygninger/bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, og som fastlægges som bebyggelsesplan, jf. stk. 3 og tegning nr. 2, kan det i stk 1 fastlagte etageareal forøges ved etablering af indskudte dæk, udnyttelse af tagetager og mindre udhuse og toiletbygninger efter tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

For område III gælder særligt: Den på tegning nr. 2 markerede bevaringsværdige bygning samt øvrig bebyggelse, der indgår i bevaringsmæssig sammenhæng kan kun nedrives på baggrund af supplerende lokalplan.

For område IV gælder særligt: De, på tegning nr. 2, viste bevaringsværdige bygninger samt øvrig bebyggelse, der indgår i bevaringsmæssig sammenhæng, må nedrives.

## Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod

erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Det samme gælder, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder. På bygninger, der er fredede, skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Slots og Kulturstyrelsen, se også [www.slsk.dk](http://www.slsk.dk)

## Stk. 4. Områder der ikke må bebygges

Område I og II vist på tegning nr. 1 må ikke bebygges yderligere undtagen med mindre udhuse og toiletbygninger, jf. stk. 6. Endvidere kan eksisterende tagetager udnyttes i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse i stk. § 3, stk. 1-2.

Uanset ovenstående kan der i byrum og udearealer, opstilles telte, scener, boder og lignende i forbindelse med midlertidige events. Hver enkelt opstilling af telte, scener, boder og lignende må ikke have en varighed på mere end 6 uger. Telte, scener, boder m.v. skal opstilles mindst 5 m fra bygningsfacader.

## Stk. 5. Bygningshøjde, etageantal og det skrå højdegrænseplan

Højden på nybyggeri må ikke overstige de i tabellen nedenfor angivne maksimale bygningshøjder/etageantal i forhold til terræn i byrum, herunder gader, stræder, pladser mv.

Etager	Meter
5	21
4	18
3	13
2	9
1	5

Bygningshøjden kan øges med 1 m, hvis terrænet falder 4-6% og med 1,2 m, hvis terrænet falder mere end 6%.

Stueetager, der i henhold til § 3, stk. 7, er fastlagt eller muliggjort anvendt til aktive stueetager, jf. tegning nr. 3, skal fremtræde med end facadehøjde på mindst 4 meter og gulve skal være i terrænniveau.

Angivne etageantal og højder er inklusive elevatorårne og tekniske opbygninger. Etageantallet kan overskrides med bygningsdele, der er begrundet i særlige funktionelle, arkitektoniske, miljø-/energimæssige, eller rekreative hensyn såsom tårne, kupler, skulpturelle bygningsdele i øvrigt værn, glasover/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser m.v., dog med en maksimal overskridelse på 4 meter og som er trukket 3 meter tilbage fra facadelinjer. Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til anden boligbebyggelse/bygning og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

## Stk. 6. Udhuse og lignende

Der kan indenfor de på tegning 6 markerede servicearealer opføres udhuse og lignende til affaldssortering og tekniske anlæg, som er nødvendige for fællesarealernes drift. Der må ikke opsættes skure, udhuse og lignende i veje og byrum omkring de bevaringsværdige bygninger dog undtaget mindre toiletbygninger på Flæsketorvet jf. § 7, stk. 4 Byrum A - Flæsketorvet. Bygninger må højst have et areal på 10 m<sup>2</sup> og ikke opføres højere end 2,5 m.

## Kommentar

Da arealerne i Den Hvide Kødby er fredede kræves tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen se også [www.slsk.dk](http://www.slsk.dk)

## Stk. 7. Rampe til parkeringskælder

Op- og nedkørsel til parkeringskælder skal placeres inden for det med blå streg viste område på tegning nr. 4. Ramper til cykelparkering i kælder skal udformes, så cyklister adskilles fra biltrafik - ved enten separate ramper eller ved særskilte cykelstier på ramperne. Rampen afsluttes med en plan flade på mindst 5 m inden udkørsel til fortov.

## Stk. 8. Kote- og terrænforhold

Bygninger skal stormflodssikres med en terrænkote på minimum 2,63 m over kote 0, dog ikke mod eksisterende bygninger, hvor niveau tilpasses forholdene - alternativt skal bygninger og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, sikres ved skotter, terrænbearbejdning eller lignende. Terrænregulering skal udføres blødt afrundet op mod bygninger eller anlæg eller som rampe eller med trin for gående.

## Kommentar

Terrænreguleringen skal sikre, at vandet under kraftig regn, skybrud og stormflod kan håndteres på overfladen og ledes væk fra bygninger. Det anbefales, at der foretages en særlig sikring af bebyggelsen inklusive det sædvanlige bygningsinventar, der er central for al drift af bygningen i tilfælde af stormflod. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme. Dette gælder både eksisterende byggeri og nybyggeri. Det kan for eksempel ske ved beredskabssikring, hvor der kan lukkes af til bygninger.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip for ny bebyggelse

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø og opføres ud fra en overordnet arkitektonisk idé. Der fastlægges supplerende bestemmelser i byggeretsgivende tillæg.

### Stk. 2. Ny bebyggelse i område III og IV

#### a) Facader

Nye bygninger skal have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de øvrige bygninger i området. Bebyggelsen skal opdeles i facadeenheder

med længder, der harmonerer med facadelængderne på den pågældende gadestrækning, og facadernes udtryk skal harmonere med nabobebyggelser, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng. Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder de eksisterende bevaringsværdige bygninger, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.

Stueetager, der er markeret som aktive stueetager og åbne stueetager, jf. § 3, stk. 7, og lokalplantegning nr. 3, skal udformes med facader og indgangspartier, der understøtter udadvendte funktioner - og interaktion og kontakt mellem stueetage og byrum. For disse gælder:

- Aktive stueetager med grøn markering skal udformes med minimum 50 pct. glaspartier med åbninger i facaden dvs. indgangsmuligheder med åbenhed og transparens, så der skabes interaktion mellem ude og inde.
- Åbne stueetager med blå streg og med blå stiplede streg markerede byrumsforløb skal udformes med en høj grad af åbenhed og transparens, der formidler en visuel kontakt mellem mennesker i byrummet og inde i bygningen. Åbne stueetager med blå markering skal udformes med minimum 50 pct. glaspartier i facaden, og stueetager med blå stiplede markering skal udføres med minimum 25 pct. glaspartier.
- Glaspartier skal være i klart glas og må hverken helt eller delvist afblændes.
- Stueetagerens facader skal gives en særlig arkitektonisk bearbejdning med en høj detaljeringsgrad.
- Stueetagen skal følge facadens arkitektoniske principper, og må ikke fremstå som "en bygning i bygningen".

## Kommentar

Den Hvide Kødby er et nationalt industriminde og et hovedværk i dansk funktionalistisk industriarkitektur. Hovedtræk er klare former og en næsten rationel enkelhed med smalsprossede vinduer i stål- og aluprofiler og blå farve. Bebyggelsens formgivning skal baseres på en bærende arkitektonisk idé, der sammenfatter bygningens æstetik, funktionalitet, byggeteknik og bæredygtighed og tager stilling til blandt andet proportionering, vinduer og døres placering i forhold til facadeplanet, facadeforskydninger, åbne og lukkede flader, tagets udformning, farveholdningen samt detaljering. Bebyggelse skal have facader i lyse materialer f.eks. som hvidmalede betonfacader, hvid murværk, hvid beton eller hvide klinker eller fliser. I forbindelse med skolebyggeri fastlægges procentdelen af glaspartier endeligt i forbindelse med byggeretsgivende tillæg.

I aktive og åbne stueetager er der krav om særligt udadvendte og publikumsorienterede funktioner jf. § 3, stk. 7. Den arkitektoniske bearbejdning af stueetagen bør være mere detaljeret i forhold til resten af huset, så der skabes variation i facaden.

b) *Tage*

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende. Tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. En begrønnet tagflade absorberer mellem 50 pct. og 80 pct. af den regnmængde, der falder på tagarealet. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen.

c) *Hjørner*

Hjørner, der på lokalplantegning nr. 5 er markeret som markante hjørner, skal have en særlig udformning.

d) *Gavle*

Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives en facademæssig karakter f.eks. med vinduesåbninger, eventuelt altaner og karnapper samt med overflader i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.

## Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle/bagvanter i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m. På de frede bygninger skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

e) *Tilgængelighed*

Adgang til bebyggelsen skal være niveaufri. Eventuelle niveauovergange skal afvikles inden for bygningskroppen.

f) *Tekniske anlæg*

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen fx i kælder og/eller inden for tagprofil under taget. Teknik- og Miljøforvaltningen kan dog godkende, at der placeres udtag, hætter og lignende, men ikke bygningsdele, kanaler og rørføringer m.v. på tagfladen, medmindre de efter forvaltningens anvisning begrænses mest muligt og udformes som integrerede dele af bygningens grønne tag.

## Kommentar

Mindre tekniske anlæg kan placeres på tagfladen, hvis de integreres ved begrønning.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse/Bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng

For den på tegning 2 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder:

a) *Egenart*

Enhver ombygning, renovering eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygningens individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-i.

## Kommentar

Bygningerne i Den Grå Kødby er fine og tidstypiske bygninger, der som helhed ikke siden opførelsestidspunktet har undergået ødelæggende forandringer, og som følge heraf fremstår som en harmonisk helhed med mange markante bygninger. Bevaring og genskabelse af elementer må afvejes i forhold til de mange om- og tilbygninger, som bygningerne har gennemgået gennem de sidste 120 år.

b) *Facader*

Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og behandles som oprindeligt.

c) *Udsmykning og særlige bygningsdele*

Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste, hejsekraner og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller så vidt muligt genskabes.

d) *Døre og vinduer*

Oprindelige vinduer og yderdøre skal så vidt muligt bevares. Nye vinduer og døre skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v. Der må ikke anvendes synlige plastmaterialer. Glas skal være planglas og være klart. Sålænke skal bevares eller udskiftes til sålænke eksempelvis i grå eller sort skifer med samme udformning, materiale og farve. Oprindelige portdøre, lasteluger, skodder og deres beslag skal i størst mulig udstrækning bevares.

## Kommentar

I den Grå Kødby er der stadig bevaret mange af de originale støbejernsvinduer. De patinerede vinduer, de gamle trukne glas og de mange forskellige døre udgør en væsentlig del af bebyggelsens særlige kvalitet og bevaringsværdi.



ge karakter. De oprindelige vinduer og døre har samtidig en håndværks- og materialemæssig kvalitet, der betyder, at de, i de fleste tilfælde og med den rigtige vedligeholdelse, kan bevares i rigtig mange år endnu. Mængden og kvaliteten af det lys, der slipper ind gennem de gamle glas er samtidig væsentlig bedre end det lys, man opnår ved isætning af nye vinduer med jernholdigt glas.

e) *Altaner, tagterrasser mv.*

Altaner, balkoner, franske døre, baldakiner og lignende bygningsdele må ikke udføres. Der må ikke etableres tagterrasser undtagen på de på tegning nr. 5 med lys rød markerede tagflader.

f) *Tage*

Tage skal i udformning bevares som oprindeligt. Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tage med tagpap, som oprindeligt har været skifertag, skal reetableres som skifertag dog undtagen i område II og III samt de, på tegning nr. 5 lys rød farve markerede tagflader, hvor bygninger med eksisterende tage i tagpap kan renoveres som eksisterende. Tagrender og nedløb skal fremstå i zink eller stål.

## Kommentar

Skifertage er det gennemgående tagmateriale på de bevaringsværdige bygninger i den Grå Kødby. Ved udskiftning af skifertage kan det være en idé at indsamle intakt skifertagsten, som så kan anvendes til reparationer andre steder i bebyggelsen. Det samme gælder, hvis et originalt tagvindue udskiftes med en kvist.

g) *Ovenlysvinduer*

Udskiftning eller isætning af nye tagvinduer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget. Eksisterende, originale støbejernsvinduer skal så vidt muligt bevares, som de er. Der må isættes støbejernsvinduer, der svarer til de oprindelige støbejernsvinduer. I tagflader, hvor der tidligere er givet tilladelse til en anden størrelse vinduer, skal supplerende vinduer have samme størrelse. Der kan herudover isættes nye ovenlysvinduer i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering. Ovenlysvinduerne skal placeres i rækker med ens afstand til tagets kip og med ens afstand mellem ovenlysvinduer placeret i samme række. Ovenlysvinduer må ikke placeres, så flere vinduer ligger helt op ad hinanden. Undtaget herfor er rytterlys i kip og sammenhængende lysbånd. Ovenlys skal nedfældes i tagfladen og udføres med skjult inddækning. Ramme på tagvinduer skal være mørk grå eller sort.

## Kommentar

Der er indenfor de seneste år udviklet en række produkter, herunder tagvinduer, som er særligt velegnede ved ombygning og istandsættelse af bevaringsværdige bygninger.

h) *Trapper, værn, læsseramper, hejseværk og hejsetårne mv.* Læsseramper omkring bevaringsværdige bygninger skal bevares. Hejseværk ved luger og hejsetårne skal bevares. Værn ved trapper, tagterrasser og kældernedgange skal udføres i en spinkel konstruktion i metal, og skal malerbehandles i en mørk farve tilpasset bygningens farver i øvrigt eller grafitmales. Håndlister må udføres i træ. Værn ved tagterrasser kan højst udføres med en højde på 1,2 m, og skal være trukket 1,2 m tilbage fra facadelinjen. Der må ikke opsættes nye trapper på slagtehallerne og slagterbygningerne markeret på tegning nr. med numrene 22, 31, 32, 33 og 34. Flugtvejstrapper skal etableres inden for bygningsvolumen. Der kan etableres enkelte flugtvejstrapper efter en konkret vurdering og Teknik- og Miljøudvalgets godkendelse, som skal være i stål - malet i en mørk farve som sort eller mørkegrøn.

i) *Dørtelefoner*

Dørtelefoner skal i udformning, størrelse, farve og placering indpasses så diskret som muligt. Når der er flere opgange i en ejendom, skal dørtelefoner være ens og gives samme placering ved hver dør.

j) *Mildertidige telte, boder og lignende*

Telte, scener, boder og lignende, jf. § 5, stk. 4, er ikke omfattet af bestemmelserne i § 6, stk. 1 og 2, om bebyggelsens ydre fremtræden.

### Stk. 4. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Der må ikke opsættes solceller på bevaringsværdige bygninger. Teknik- og Miljøudvalget kan dog godkende, at der opsættes solceller på den, på tegning nr. 2, med orange streg markerede tagflade, og de, på tegning nr. 5, med orange og lys rød farve markerede tagflader. Solceller skal være integreret i tagfladens arkitektur og udformes i samme farvetone som taget og med så lille refleksion som muligt. På flade tage kan solceller udføre med en hældning på 10 grader og med en afstand til sternkant på 1 m.

### Stk. 5. Facadeudstyr og skiltning

Eksisterende skiltning af kulturhistorisk værdi skal bevares. 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 i bybilledet. Skiltning må kun udføres som løse bogstaver på murværket og et evt. udhængsskilt på maksimalt 0,5 m<sup>2</sup>.

Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledet og bygningens arkitektoniske udtryk.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysaviser eller animerede reklamer.

Reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt. Udskiftning og opsætning af skiltning på bevaringsværdige bygninger eller bygninger,

der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

## Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget retningslinjer og anbefalinger for skilte og reklamer generelt. Publikationen "Skilte og reklamer i København" kan fås ved henvendelse til Center for Byplanlægning.

### Stk. 6. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser. Udskiftning og opsætning af antenner på bevaringsværdige bygninger eller bygninger, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng, kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

## § 7. Ubebyggede arealer og byrum

### Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusiv parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister. Friarealet beregnes for hvert område for sig. I område III og IV kan havede arealer, der indrettes til tagterrasser og skolegård på dæk medregnes som friarealer.

Størrelsen af friarealerne fastsættes som en procent af bruttoetagearealet således:

Blandet erhverv (område I):	20%
Erhverv (område II, III og IV):	10%
Børneinstitutioner:	100%
Grundskoler:	40%

Friarealer til institutioner og skoler skal kunne anvendes af andre uden for institutionens åbningstid. Udformningen af arealerne skal medvirke til, at adgangsmulighederne for offentligheden er tydelige, og at konflikter mellem forskellige interesser forebygges.

### Stk. 2. Afbigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade fravigelser fra friarealets størrelse for fredede bygninger og bevaringsværdige bygninger samt bebyggelse, der indgår i bevaringsværdig sammenhæng fastlagt i § 5, stk. 3.

### Stk. 3. Overordnet indretning

Der fastlægges følgende byrum og udearealer, jf. tegning nr. 6:

- 1 regionalt byrum, Byrum A - Flæsketorvet
- 3 lokale byrum, Byrum B - Slagtehusgade; Byrum C - Skelbækgade; Byrum D - Dybbølsbro
- Servicearealer
- Forbindelser

For alle byrum og udearealer gælder:

- Indretning af byrum, der fremgår af stk. 4 og tegning nr. 6, tager udgangspunkt i deres anvendelse og brug og skal generelt sikre sikker færdsel, forbindelser og gode oversigtforhold. Belysning skal medvirke hertil og også markere de rumlige kvaliteter. De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister er angivet på tegning 6.
- De markerede sigtelinjer på tegning nr. 6 langs akserne må ikke sløres.
- Karakteren af de eksisterende byrum, herunder fredede og bevaringsværdige belægninger og detaljer i belægningerne, må ikke ændres, jf. stk. 5.
- Cykelparkering på terræn skal så vidt muligt deles i mindre enheder og placeres i tilknytning til bygningernes indgange og primære forbindelser.
- Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted, dog undtagen oplag i servicearealer.

### Stk. 4. Indretning af de enkelte byrum

Byrummene skal anlægges efter en af Miljø- og Teknikudvalget godkendt plan efter følgende principper og som vist på tegning nr. 6.

For de udpegede byrum gælder:

*Byrum A - Flæsketorvet*

- Pladsen er den centrale plads og skal indrettes som en robust og fleksibel plads, der kan anvendes til parkering og varelevering samt temporære begivenheder af alle størrelser hele året.
- I den angivne event-zone skal der være mulighed for rekreative funktioner, ophold og afholdelse af markeder, udstillinger, events o. lign samt parkering. Pladsens indretning skal give mulighed for, at funktioner i bygningerne kan trækkes ud på pladsen.
- Belysning skal håndtere krav til store og små events, ophold, aktiviteter og forbindelser på tværs af pladsen og på alle tidspunkter af døgnet.
- Der kan opsættes mindre toiletbygninger, jf. § 5, stk. 7.

*Byrum B - Slagtehusgade*

- Byrummet markerer Købbyens afgrænsning mod Halmtorvet og skaber forbindelse mellem Den Hvide Købby, Den Grå Købby og Den Brune Købby.
- Byrummet skal indrettes, så det er visuelt overskueligt med henblik på at skabe tryghed. Byrummet kan anvendes til temporære begivenheder af alle størrelser hele året.

- Ny træbeplantning kan kun etableres som vist på tegning 6 og, jf. stk. 10 i pladsens østlige del, så sigtelinjen ikke sløres.
- Der udlægges en 4 m bred kantzone (målt fra facaden) langs byggefelt i område III, som angivet i den med blå markerede farve på tegning nr. 6. Kantzonen skal give mulighed for forlænge stueetagens anvendelse ud i byrummet og kan anvendes til temporære aktiviteter som ophold, udeservering, udstillinger mv.
- Byrummet kan anvendes til parkering og varelevering undtagen i kantzoen.

#### *Byrum C – Skelbækgade*

- Byrummet omfatter området mellem Kødbyen og ejendommene ved Skelbækgade. Der kan ikke parkeres i byrummet.
- Byrummet skal indrettes, så det er visuelt overskueligt med henblik på at skabe tryghed og tilgængelighed. Der må ikke indrettes cykelparkering i byrummet.

#### *Byrum D – Dybbølsbro*

- Byrummet omfatter en mindre pladsdannelse på hjørnet. Indretning skal give mulighed for ophold, og for at funktioner i stueetagen kan trækkes ud i byrummet. Der kan ikke parkeres i byrummet.
- Ny træbeplantning, jf. tegning nr. 6 og, jf. stk. 10, skal medvirke til at give byrummet en grøn karakter.

#### *Servicearealer*

- Servicearealerne kan anvendes til parkering, skure, affald mv., jf. § 5, stk. 7 og kan hegnes og aflåses og indrettes, jf. stk. 7.

#### *Forbindelser*

- Der fastlægges offentlige forbindelser med passager gennem bygninger, som vist på tegning nr. 6.
- Placering af en forbindelse fra hjørnet ved Ingerslevsgade/ Skelbækgade alternativt fra Ingerslevsgade gennem skolen til Den Hvide Kødby fastlægges endeligt i forbindelse med byggeretsgivende tillæg. Terrænforskelle skal optages og bearbejdes i forbindelsen og skolegårdens indretning. Forbindelsen skal støjisoleres, så der kommer mindst mulig trafikstøj fra Ingerslevsgade ind i skolegården.

### **Stk. 5. Belægninger**

Belægninger skal kunne tåle en varieret og fleksibel brug, herunder kørsel med store lastbiler. Ved udskiftning af belægninger skal denne udføres som eksisterende i asfalt eller brosten evt. med granitkanter. Ved omlægning af eksisterende belægninger skal bearbejdning af terræn medvirke til at lede regnvand til Skelbækgade og Halmtorvet jf. § 10, stk. 1. I Byrum D skal belægning udføres med en urban og fast karakter.

## **Kommentar**

De fleste belægninger er fredede eller bevaringsværdige. Ændringer i fredede byrum kræver tilladelse fra Slots – og Kulturstyrelsen, se også [www.slsk.dk](http://www.slsk.dk). I Den Grå Kødby er der bevaringsværdige belægninger i brosten, som skal bevares. Evt. ny belægning skal understøtte opfattelsen af lokalplanområdet som et sammenhængende område.

### **Stk. 6. Tilgængelighed**

Byrum og ubebyggede arealer med offentlig adgang herunder forbindelser, passager og opholdsarealer skal udformes således, at de tilgodeser tilgængelighed for alle, og så de er trygge at færdes i og opholde sig på.

## **Kommentar**

Der henvises til Vejdirektoratets håndbog i tilgængelighed: 'Færdselsarealer for alle'.

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

De i stk. 4 nævnte byrum, undtagen servicearealer, skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets brugere. Arealer til institutioner og skoler, herunder skolegård må hegnes med hegn, der sikrer en høj grad af transparens som åbent gitter/trådnethegn, halvmur eller lignende maks. 1,8 m over terræn på det omgivende areal, og under hensyn til at der sikres bedst muligt adgangsforhold for offentligheden uden for åbningstiden. Der må endvidere etableres støjskærme, jf. § 9 stk. 2 og 3.

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

Belysningen skal medvirke til at give lokalplanområdet en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryk karakter, herunder skal portåbninger og passager belyses, så rummets udstrækning er tydelig. 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. Belysningen i området skal understøtte de enkelte byrums funktioner, og medvirke til at understrege, hvor der er bevægelse og færdsel, samt hvor der er rolige områder til ophold. Udskiftning og opsætning af ny belysning kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

### **Stk. 9. Bevaringsværdige træer og beplantning**

De på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige træer må ikke fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

## **Kommentar**

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer forudsætter dispensation. Hvis træerne er syge, døde eller faldet i en storm (naturligt forfald), vil der ikke blive stillet krav om genplantning.

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og

vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

#### Stk. 10. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m<sup>2</sup> med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed evt. med træhulsrist.

### Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt, og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på dæk bør have minimum 0,5 m muldlag. Inden for eksisterende træers drypzoner anbefales det, at der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning.

### § 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg

#### Stk. 1.

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

#### Stk. 2.

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

### § 9. Støj og andre forureningsgener

#### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes, jf. § 5, stk. 2, således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik. Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med skoler: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik.
- Indendørs støjniveau i skolers opholds- og undervisningsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik.
- Indendørs støjniveau i kontorer og administration med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 51 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik.
- Indendørs støjniveau i skolers opholds- og undervisningsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

### Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr.

4/2007 "Støj fra veje" og nr.1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

#### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes, § 5, stk. 2, således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Der skal etableres støjskærme, som afskærmer skolens facader og friarealer ned til 55 dB for virksomhedsstøj fra Staldgade i dagtimerne. Støjskærme kan placeres langs den på tegning nr. 5 med blå farve markerede linje, og må maksimalt udføres i henholdsvis 3 m og 7 m højde. De skal placeres, så de kan serviceres og rengøres. Skærme skal udføres i materiale, der sikrer dagslys på udearealer og i skolegård. Skærmens udformning herunder opsporing, farver på sprosser og materiale skal godkendes af Teknik- og Miljøudvalget. Støjskærme kan alternativt udformes som bygning.

### Kommentar

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

#### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse,

- at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.
- at der er etableret de i stk. 2 nævnte støjskærme.

### § 10. Regnvand

#### Stk. 1. Skybrud

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Skelbækgade og Sønder Boulevard (VEL2), samt Flæsketorvet og Slagterboderne (VEL1) således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

#### Stk. 2. Opsamling af regnvand

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

### Kommentar

Ifølge "Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg" kan regnvand opsamlet fra tage bruges til wc-skyl og tøjvask i maskine uden, at der er krav om, at vandet har drikkevandskvalitet.

Dette er dog ikke tilladt i institutioner og bygninger med offentlig adgang, hvor brug af regnvand til wc-skyl kun må ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen, og regnvand må ikke anvendes til tøjvask i disse bygninger.

## § 11. Matrikulære forhold

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

## § 12. Fællesanlæg

For område IV gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret parkeringspladser på terræn og i underjordisk anlæg, jf. § 4, stk. 7.

## § 13. 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. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

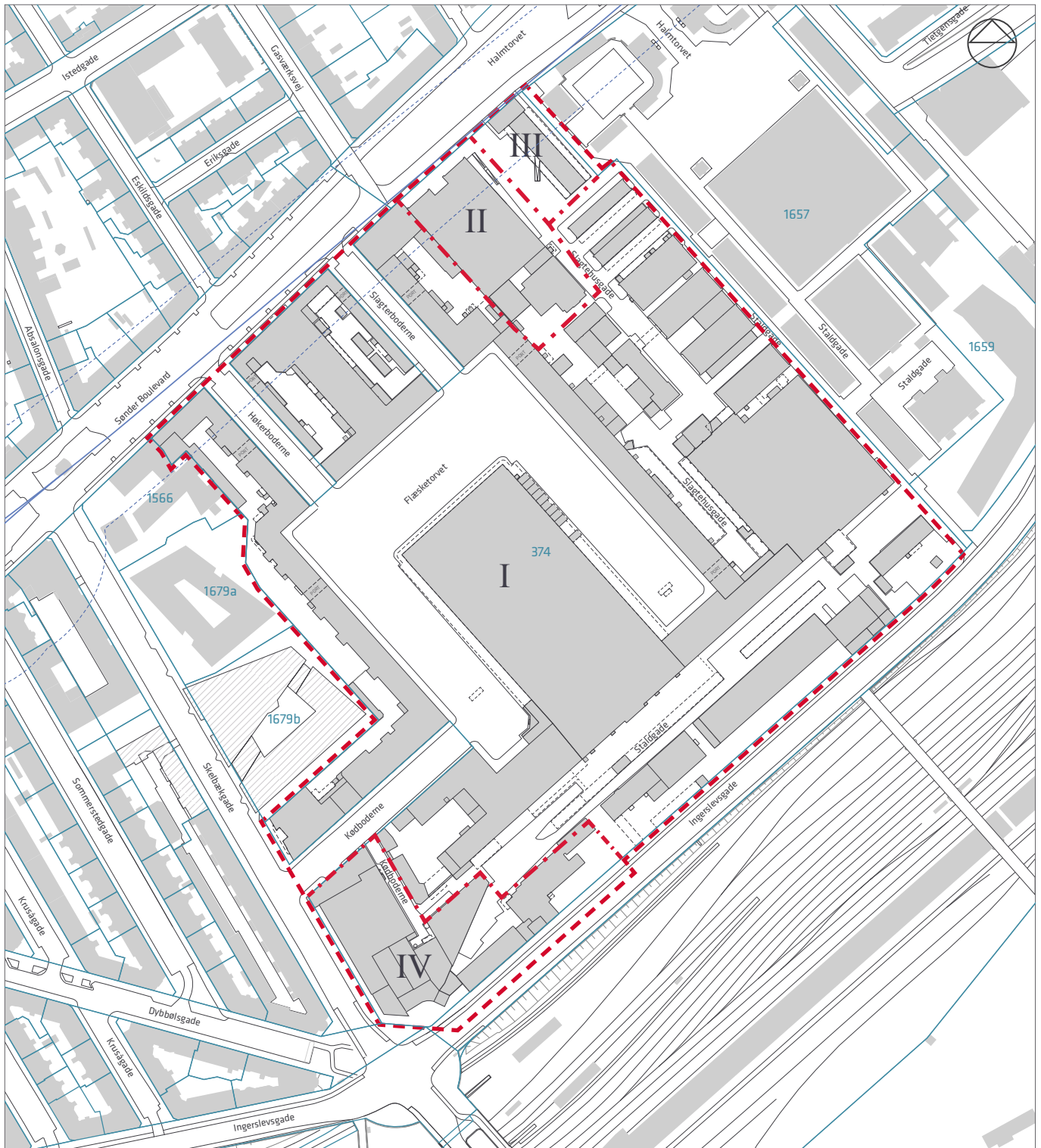
## § 14. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Tillæg 1 til lokalplan nr. 262 "Brune Kødbym" bekendtgjort den 22. juni 2005 ophæves for så vidt angår delområde II og III, jf. tegning nr. 1.

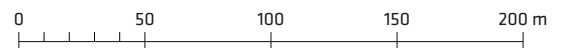
## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- 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.

# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde og underområder

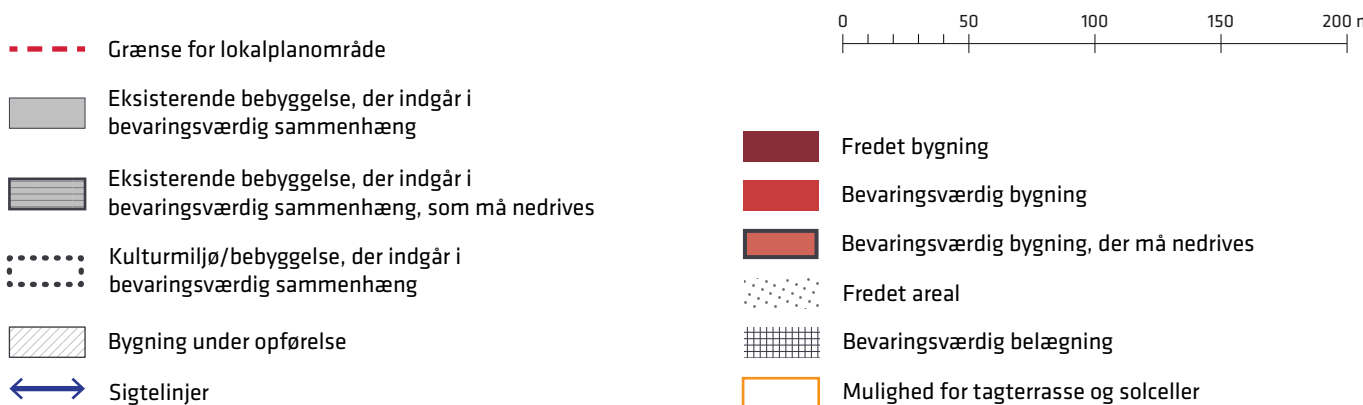
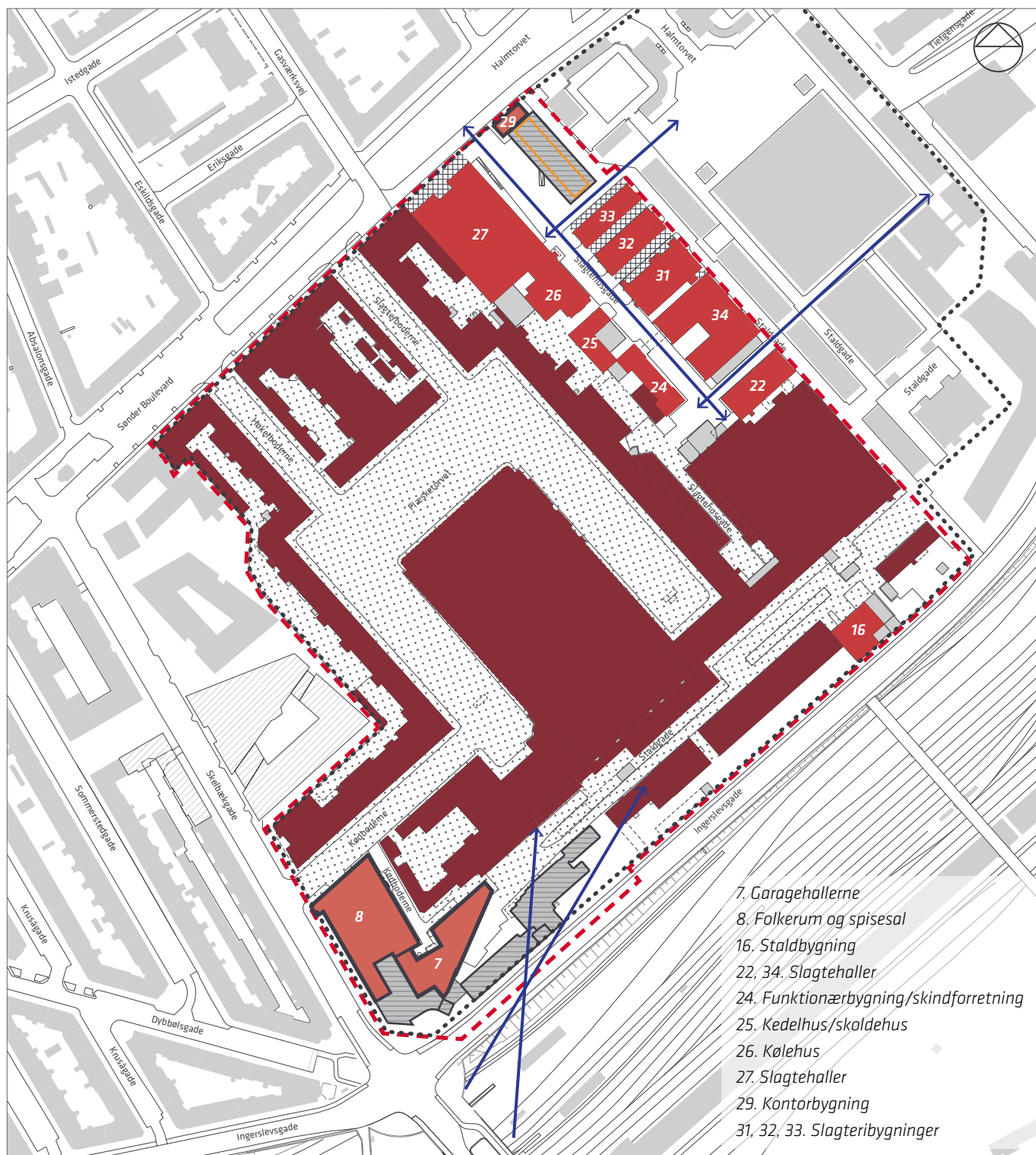


- - - - Grænse for lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- Matrikelskel og -nummer
- Eksisterende bygning
- Halvtag
- PORT Port

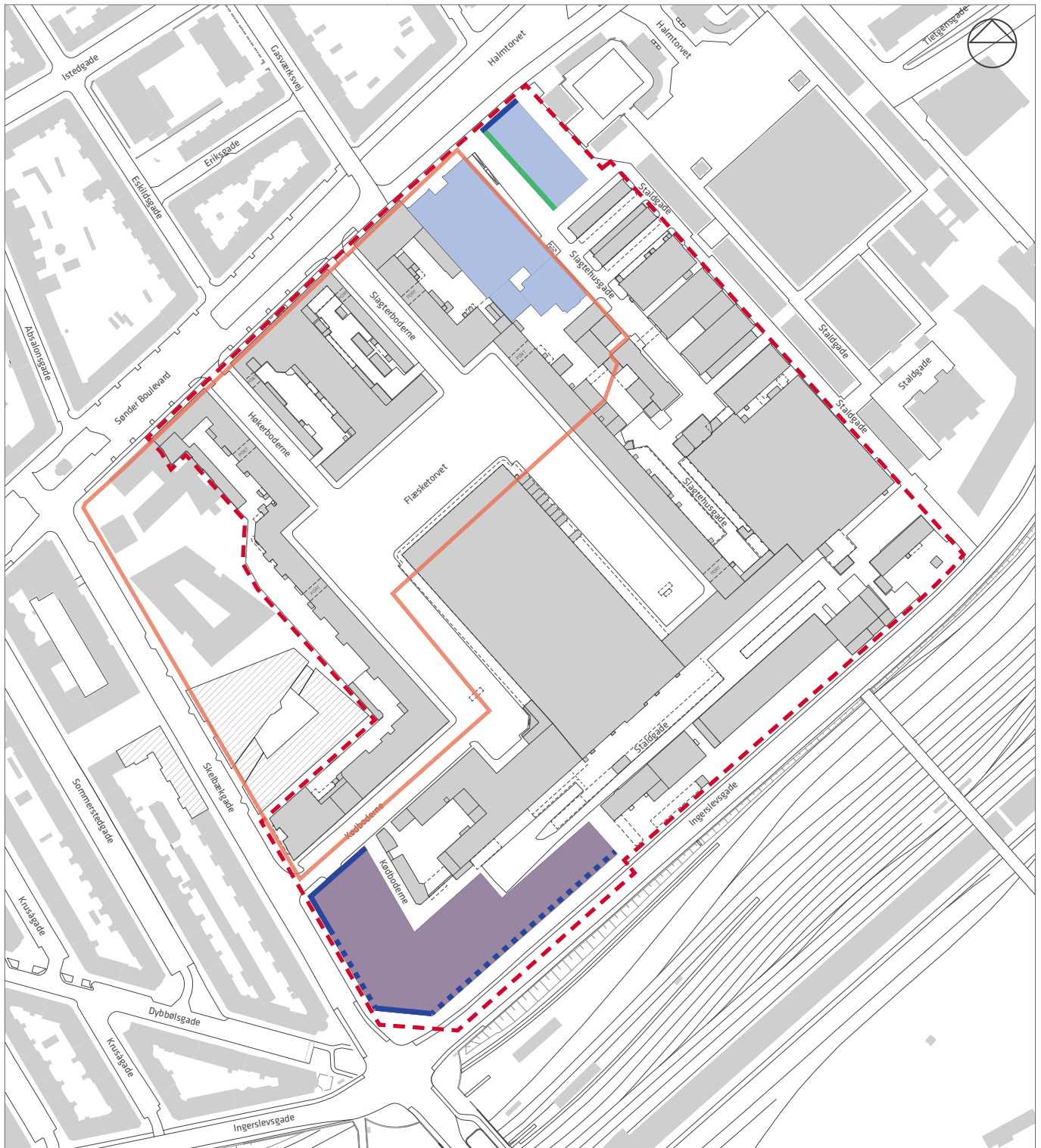


- Kommende metrolinje
- - - - Servitutlinje for kommende metro
- I-IV** Underområder
- Bygning under opførelse

## Tegning nr. 2 – Bevaring og nedrivning



# Tegning nr. 3 - Anvendelse og stueetager



--- Grænse for lokalplanområde

▨ Bygning under opførelse

■ Blandet erhverv

▭ Bydelscenter / Zone for detailhandel

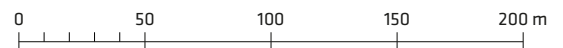
■ Skole med idrætshal

■ Serviceerhverv

— Aktiv stueetage

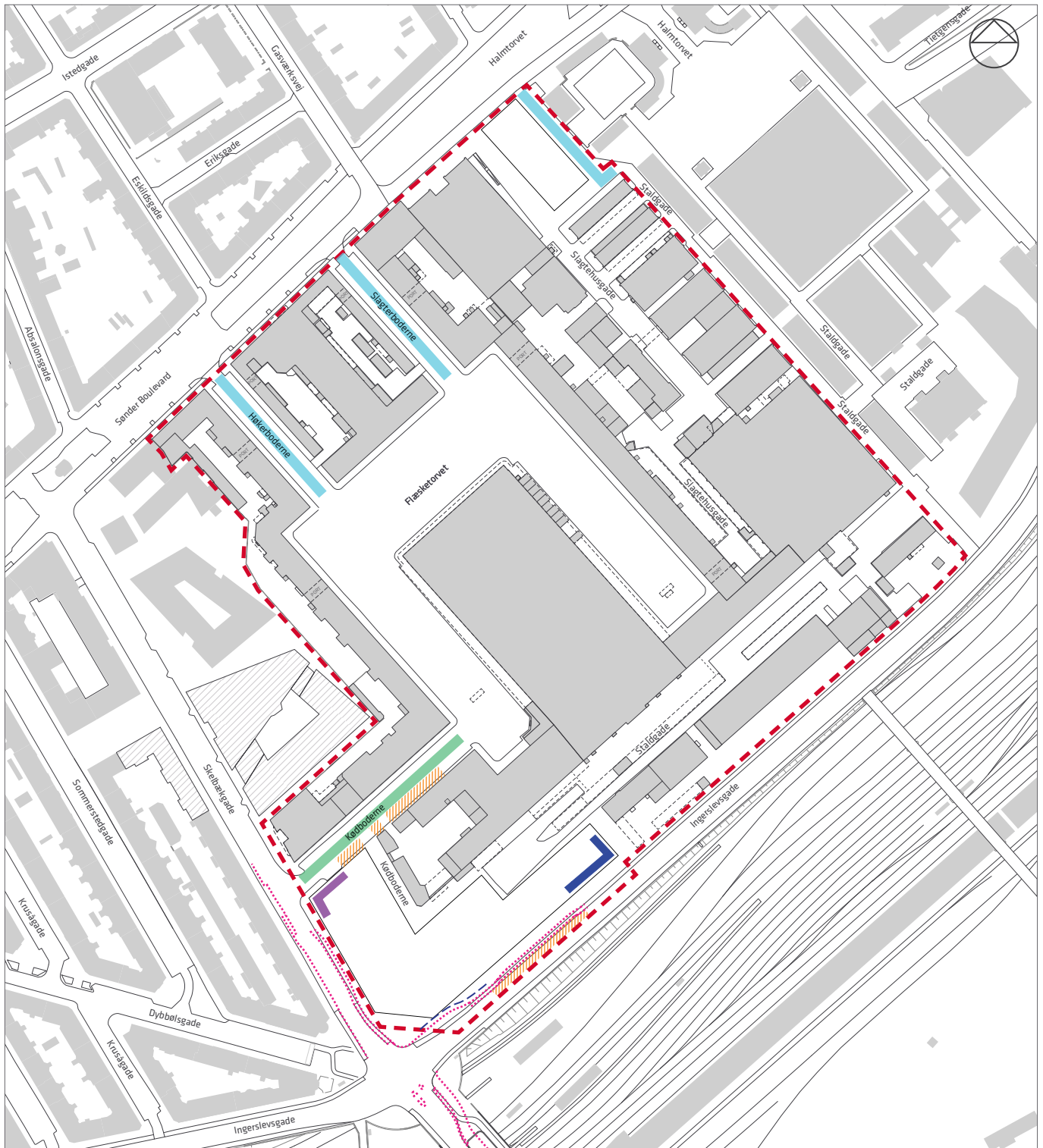
— Åben stueetage, 50 %

⋯ Åben stueetage, 25 %





## Tegning nr. 2 - Vejforhold og parkering



--- Grænse for lokalplan

□ Principielle byggefelter

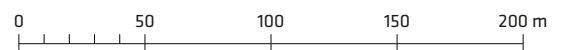
■ Primære gader

■ Sekundære gader

▨ Afsætningspladser på terræn (principliel placering)

- - - - - Vejudvidelseslinje

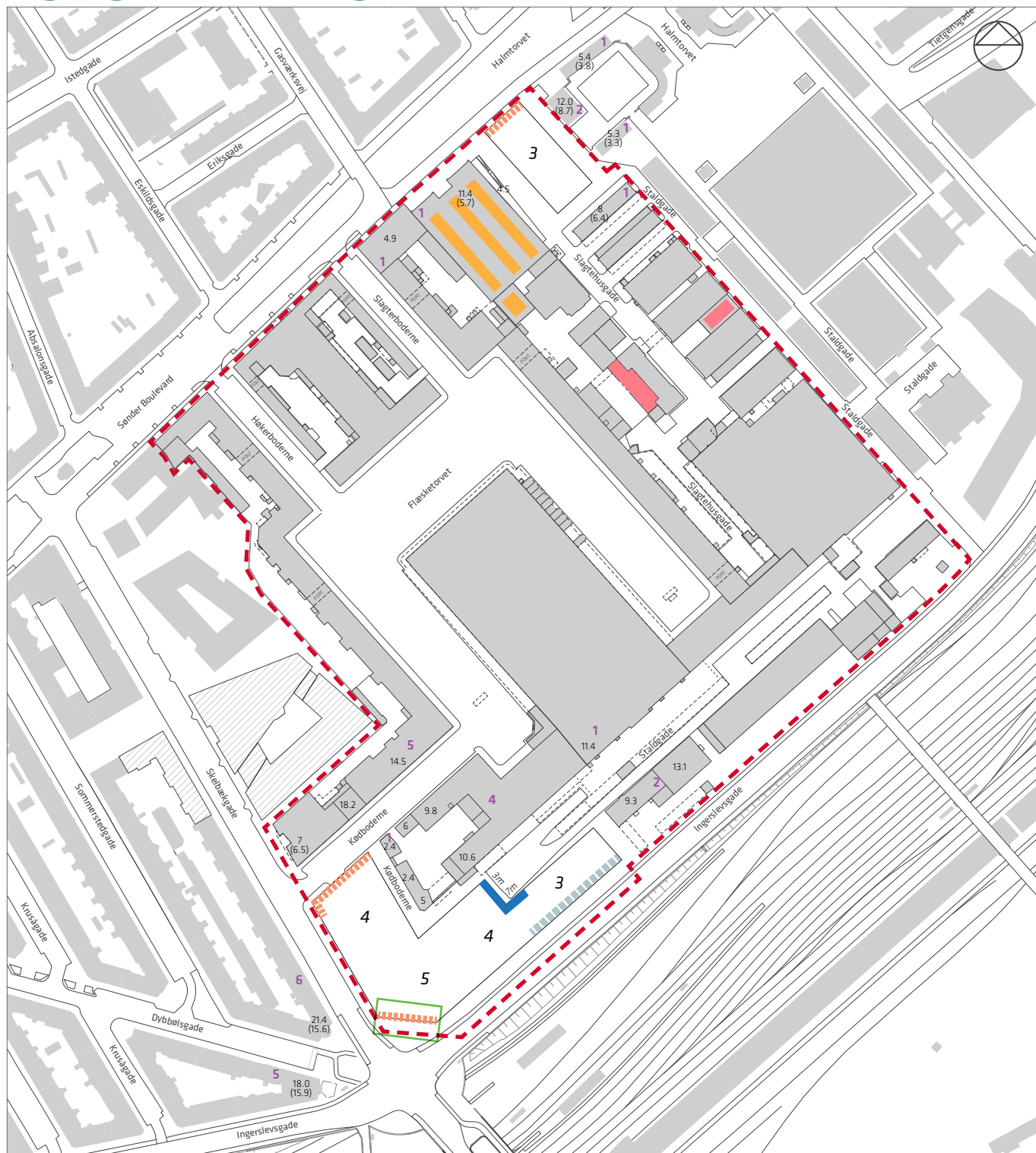
⋯⋯⋯ Vejprojekt Skelbækgade/Dybbølsbro



■ Område for op- og nedkørsel til p-kælder (overkørsel)

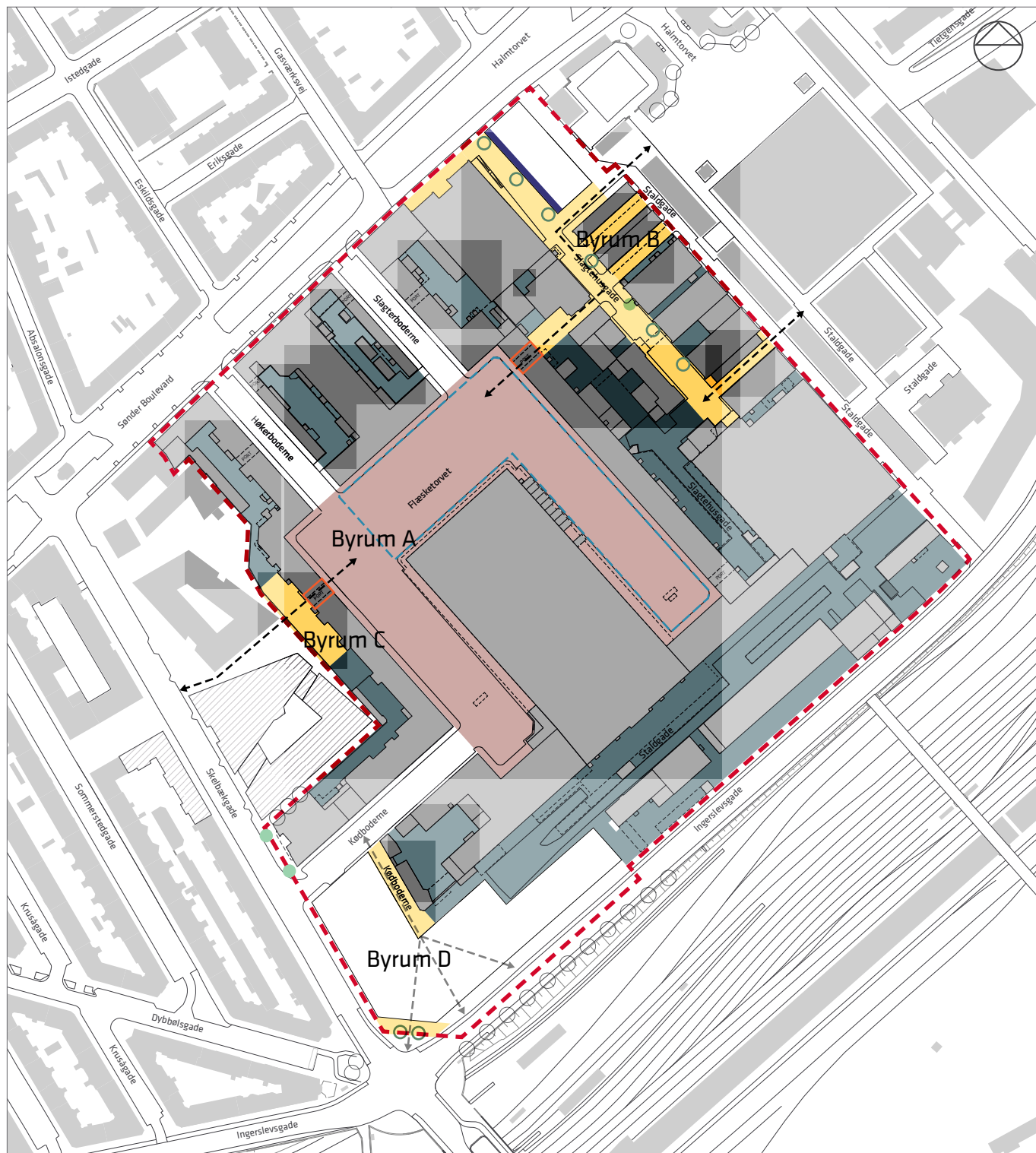
■ Område for hovedadgang til skole

# Tegning nr. 5 - Omfang

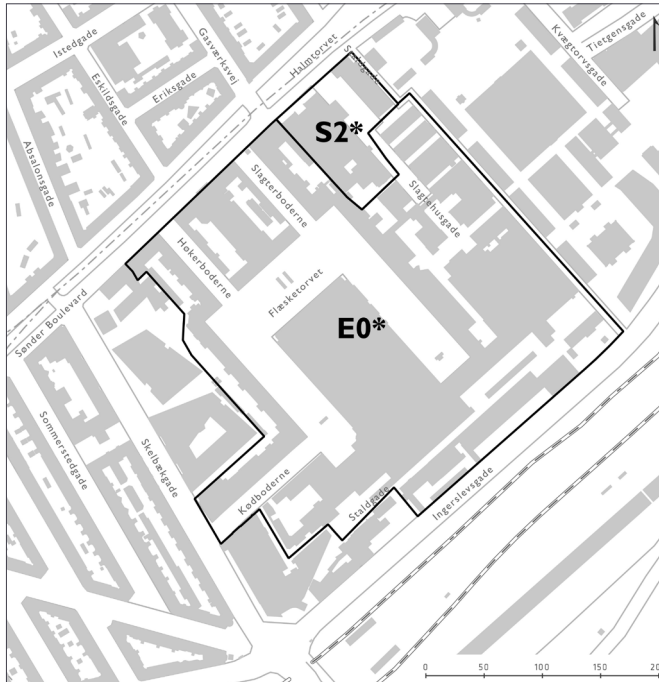


- - - - Grænse for lokalplan
- Principielle byggefelter
- Bygning under opførelse
- Eksisterende bygning
- X Etageantal på byggefelt
- Port
- Sluttet randbebyggelse
- xx.x Højde på eksisterende bygning
- X Etageantal på eksisterende bygning
- Tilbagetrækning af hensyn til sigtelinje
- Skærm/bygning, der skærmer mod støj
- Mulighed for solceller
- Markant hjørne
- Mulighed for tagpap, tagterrace og solceller

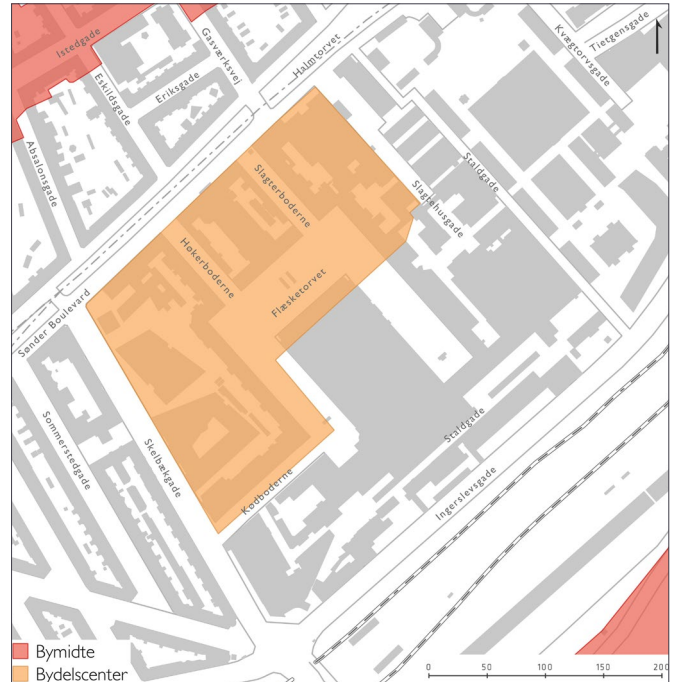
# Tegning nr. 6 - Udearealer og byrum



# Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Kort A - Ændrede kommuneplanrammer



Kort B - Ændrede detailhandelsrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 og senere ændringer) ændres følgende rammer:

C2-området (Plannr. 1904) ændres som vist på kort A til et S2\*-område og tildeles Plannr. 4275. Der tilføjes en ny særlig bestemmelse for området: ”I lokalplan kan der fastlægges bebyggelse i maksimalt 13 meters højde.”

Til den eksisterende E0\*-ramme (Plannr. 1905) udvides den nuværende særlige bemærkning med følgende: ”Parkeeringsnormen fastsættes til 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.” E0\*-rammen tildeles herefter plannr. 4276.

Kødbyen Bydelscenter (Plannr. 5107) udvides som vist på kort B, og det maksimale butiksareal øges til 6.000 etagemeter. Kødbyen Bydelscenter tildeles herefter plannr. 5128.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX XXXX  
Center for Byudvikling den XX. XXXX XXXX

# 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, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## 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 retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres – fx 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. Forbuddene 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.

# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan Den Hvide Kødby med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 201x

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

## Borger-/orienteringsmøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i/på xxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxx.

Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 20xx kl. xx-xx.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. xxxxxxxx 201x**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen