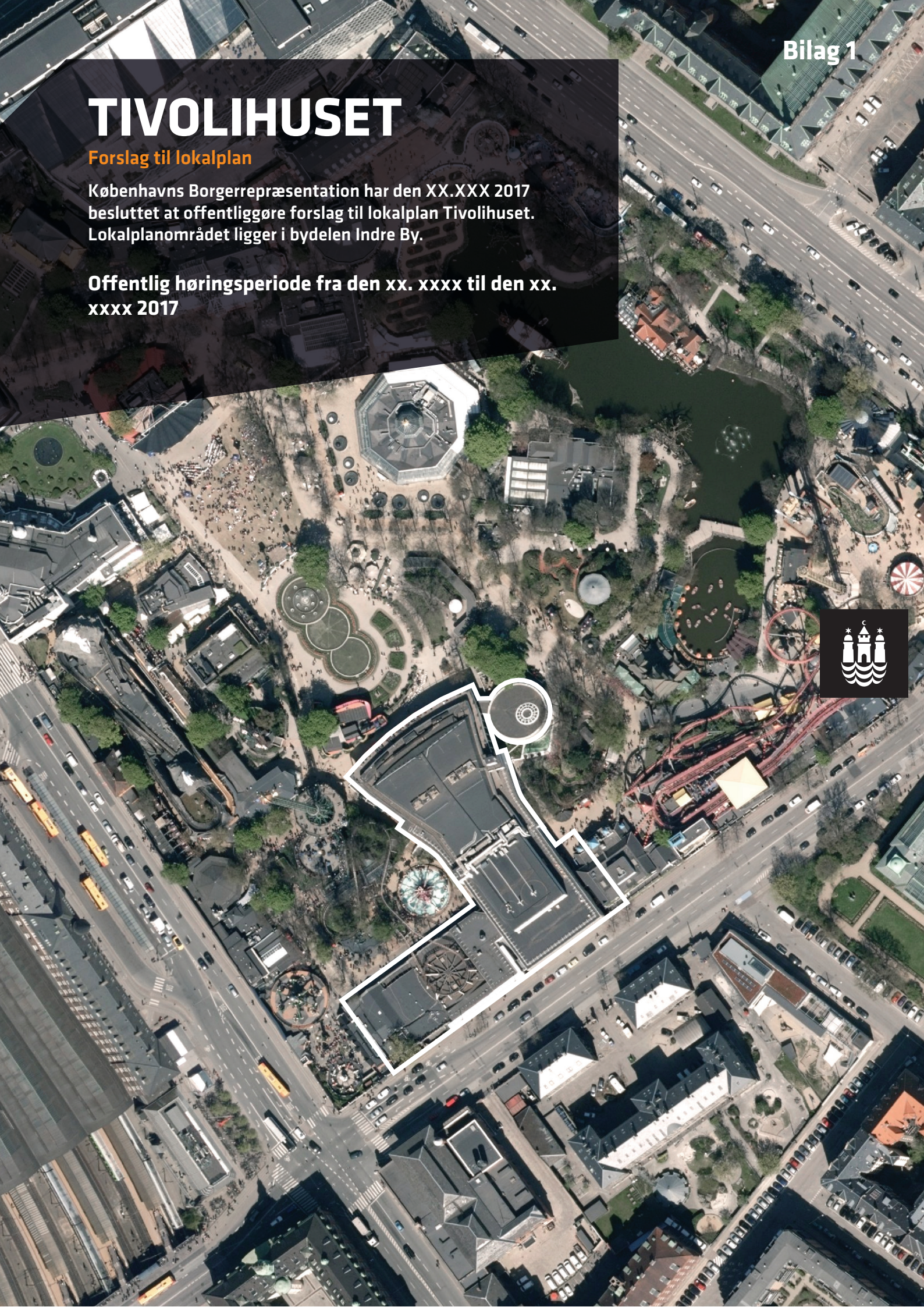


# TIVOLIHUSET

## Forslag til lokalplan

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Tivolihuset. Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

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



# Indhold

<b>Redegørelse for lokalplan Tivolihuset .....</b>	<b>3</b>	<b>Lokalplan Tivolihuset .....</b>	<b>16</b>
Lokalplanens baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål.....	16
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3	§ 2. Område .....	16
Byggeønsker .....	5	§ 3. Anvendelse.....	16
Lokalplanens indhold.....	8	§ 4. Vejforhold og parkering .....	16
Miljøforhold .....	9	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
Fredninger.....	9	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	17
Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø.....	9	§ 7. Friarealer .....	18
Skyggediagrammer .....	10	§ 8. Støj og anden forurening .....	18
<b>Sammenhæng med anden planlægning</b>		§ 9. Regnvand.....	19
<b>og lovgivning.....</b>	<b>12</b>	§ 10. Retsvirkninger .....	19
Overordnet planlægning .....	12	Kommentarer af generel karakter .....	19
Kommuneplan 2015.....	12	Tegning nr. 1 - Lokalplanområdet og	
Lokalplaner i kvarteret.....	13	bevaringsværdig bebyggelse .....	20
Skødeservitut for Tivoli .....	13	Tegning nr. 2 - Bebyggelses omfang .....	21
Miljø i byggeri og anlæg 2016.....	13	Tegning nr. 3 - Tagterrasser og begrønnede tage.....	22
Regnvand .....	14	<b>Hvad er en lokalplan .....</b>	<b>23</b>
Varmeplanlægning.....	14	Lokalplan.....	23
<b>Tilladelser efter anden lovgivning .....</b>	<b>15</b>	Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	23
Affald .....	15	Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	23
Jord- og grundvandsforurening .....	15	<b>Mindretalsudtalelser .....</b>	<b>23</b>
Museumsloven .....	15	<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>Bagsiden</b>
Rottesikring .....	15		

# Redegørelse for lokalplan Tivolihuset



Lokalplanområdet og dets omgivelser set fra syd. Luftfoto august 2015.

## Lokalplanens baggrund og formål

Tivoli A/S har anmodet om en lokalplan for at muliggøre byggeri til en musik- og balletskole i forbindelse med koncertsalen mod Tietgensgade. Tivoli A/S ønsker en bygning, der kan favne og understøtte de kunstarter, som allerede i dag knytter sig til Tivolis Koncertsal og medvirker til, at børn og unge kan få undervisning i disse. Tivoli ønsker desuden, at bygningen kan rumme Tivolis administrative funktioner. Bygningen vil styrke bylivet i Tietgensgade, som i dag fremstår med ganske få udadvendte aktiviteter. Projektets består af en markant øvesal i glas, der spænder på tværs af den lave fløj af koncertsalen.

Gennemsigtigheden muliggør, at skolen deler det indre liv med de forbigående i byen. Der vil blive adgang til skolen fra en foyer mod Tietgensgade og derfra adgang til de øvre etager med diverse faciliteter. Tivolis administration ligger i den sydvestlige del af bygningen mod hjørnet Tietgensgade/Bernstorffsgade samt oven på den markante øvesal.

I projektets udformning er der lagt vægt på at skabe en transparent og grøn arkitektur. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Områdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter arealet omkring Tivolis Koncertsal med et ca. 5.500 m<sup>2</sup> stort område af Tivoli.

Området afgrænses mod sydøst af Tietgensgade og for resten af området mod Tivolihaven. Rudolph Berghs Hospital, Glyptoteket og Hovedbanegården er nærmeste naboer.

Tivoli opfattes som en by i byen med sin egen indre logik og fremtræder som en blanding af park og bebyggelse knyttet til ønsket om at skabe en afsondret eventyrverden.

Tivolisøen og området omkring den er en kultiveret rest af voldanlægget. Tietgensgade gennemskærer det tidligere voldareal, hvor de store institutioner som bl.a. Glyptoteket og det tidligere Rudolph Berghs Hospital blev anlagt.

Området er præget af, at der ikke er mange udadvendte og publikumsorienterede aktiviteter og rummer bl.a. Tivolis bagindgang til vareindkørsel. Restauranten Wagamama er det eneste udadvendte publikumsorienterede tilbud mod Tietgensgade.

Helhedsplan fra Tivoli a/s for Tivolihaven med markering af, hvor de forventer, der fremadrettet skal være indgangsområde, plæne, have, forlystelser, kultur og pavillonzone.

Langs Vesterbrogade og Tietgensgade er anført zoner til bebyggelse af henholdsvis Tivoli hjørnet og Tivoli Huset. Illustration på baggrund af plan modtaget af Tivoli a/s.

- Indgangsområde
- Plænen
- Den gamle have
- Forlystelser
- Kultur
- Pavillonzone
- Byggefelt



Det tidligere Rudolph Berghs Hospital rummer bl.a. administration og børneinstitutioner.

#### Kvarteret

Tivolis have er en del af den københavnske fæstningsring, som er en af landets bedst bevarede fæstningsværker fra perioden 1600-tallet til 1852. Ringen har i dag form af parker omkring middelalderbyen og Christianshavn det vil sige Østre Anlæg, Botaniske Have, Ørstedsparken, Tivoli og Christianshavns Vold. Tietgensgade bærer stadig præg af at ligge i det tidligere voldområde med den åbne og grønne karakter. Rudolph Berghs Hospital og Glyptoteket er trukket tilbage fra gaden, så vejsiden er kendetegnet ved mure, hegn, træer og mindre bebyggelser.

#### Trafik

Tivoli er omgivet af store veje og ligger lige ved siden af Københavns Hovedbanegård. Bernstorffsgade er en af

Københavns regionale forbindelsesveje, mens Tietgensgade er en af indre bys fordelingsgader. Tietgensgade forbinder Vindebrogade og Stormgade mod nordøst med Ingerslevsgade og Halmtorvet mod sydvest. Det giver en god tilgængelighed med både bil, cykel, bus og i 2018 også metro. Den kollektive trafikbetjening af Tivoli er således optimal.

Under den nordlige del af Tivoli anlægges der en metro-linje, som en del af Cityringen. Lokalplanens afgrænsning har en afstand på ca. 120 meter til metrolinjen. Udvidelsen af Tivolis koncertsal er ikke i konflikt med metrolinjen.

#### Tivolihaven

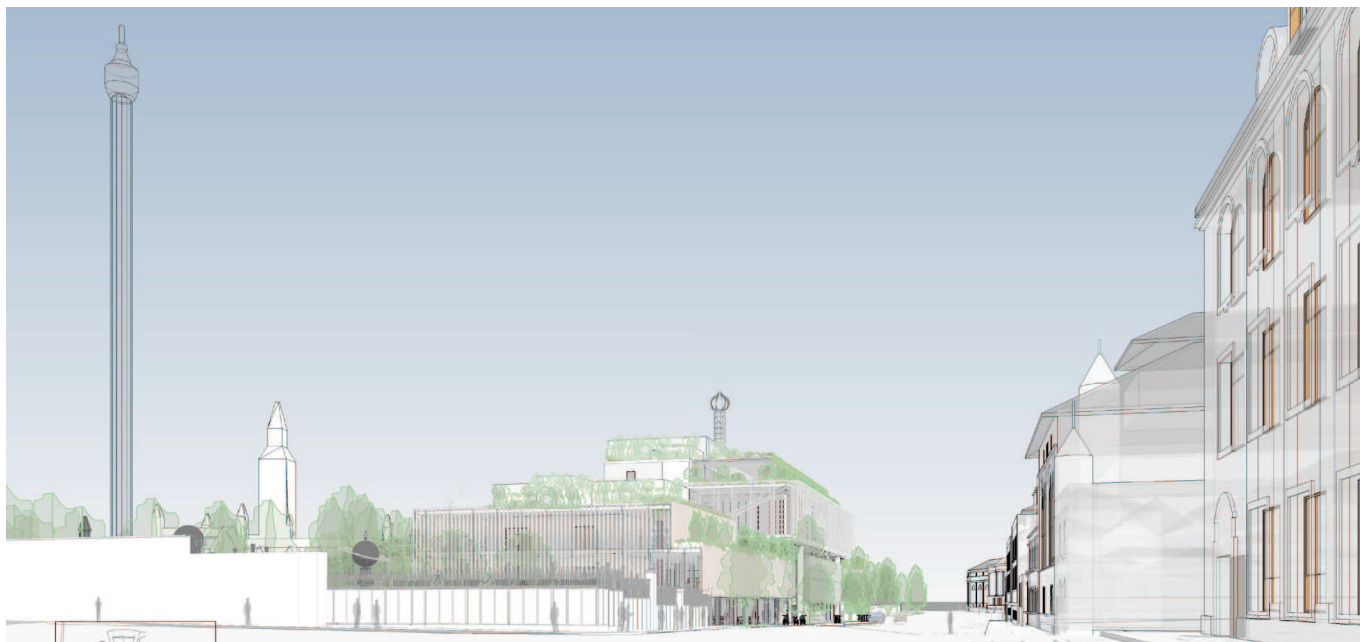
Tivolihaven blev anlagt i 1843 på de ydre dele af fæstningsringen i et åbent landskab, hvor Tivolisøen er en rest af det gamle voldanlæg. Det var først i slutningen af 1800-tallet, at Tivoli blev omsluttet af byen.



Tivolis koncertsal med den lave bygning mod Tietgensgade. Foto: Københavns Kommune.



Lokalplanområdet set fra Tietgensgade med koncertsalens høje del i baggrunden. Foto: Københavns Kommune.



*Tivolihusets facade set mod nordøst fra Tietgensbro. Illustration: Pei Cobb Freed & Partners.*

Over tid er der langs Tivolis kant udviklet et genkendeligt betonelement med gitter og en glaslampe, som gentages i forskellige udformninger. Tivolis forlystelser vender bagsiden mod Tietgensgade med en sammensætning af ventilationsanlæg, bagtrapper, døre og lignende. I et forsøg på at forskønne facaderne er der opsat espalier til beplantning langs Tietgensgade. Egenarten med den grønne karakter, nedslag af markante bygninger, der bindes sammen af mur og hegn med kig til de grønne anlæg, ønskes bevaret.

### Byggeønsker

Projektet er tegnet af arkitekt Pei Cobb Freed & Partners Architects fra New York, og vil indgå som en bebyggelse i kanten af Tivoli og understrege Tietgensgades forløb.

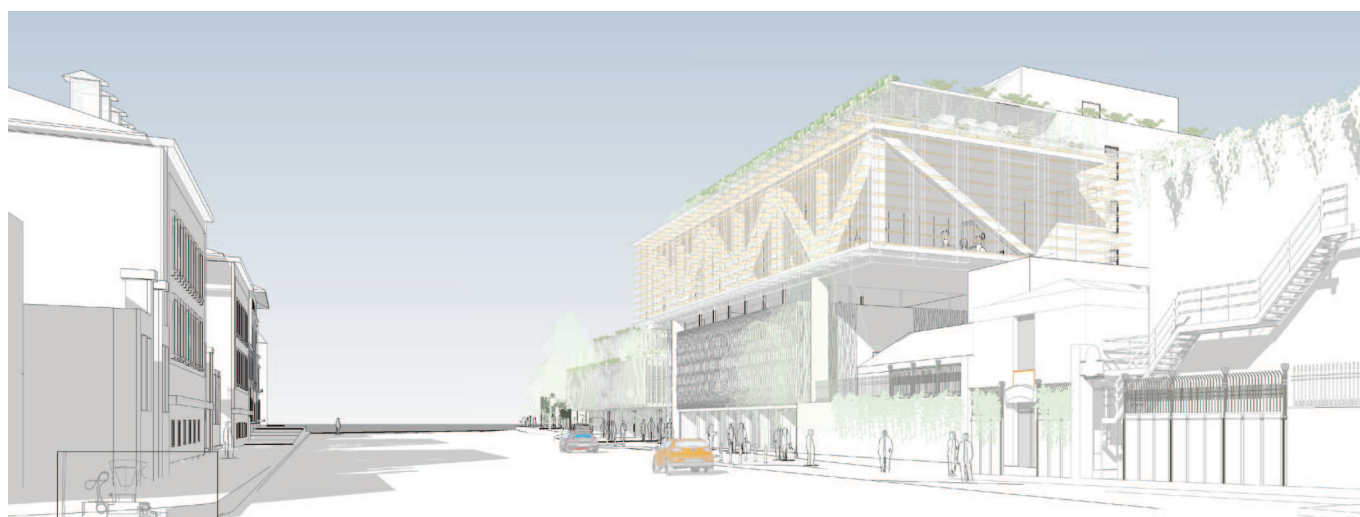
Bebyggelsens transparente facader giver et oplevelsesløft til området. Bebyggelsens højde korresponderer med de

øvrige bebyggelsers højde i området. I dag kendetegnes Tivoli og restauranten i Tietgensgade ved en let, legende og lys arkitektur. Materialer og facader tilpasses, så projektet bliver i tråd med den eksisterende arkitektur.

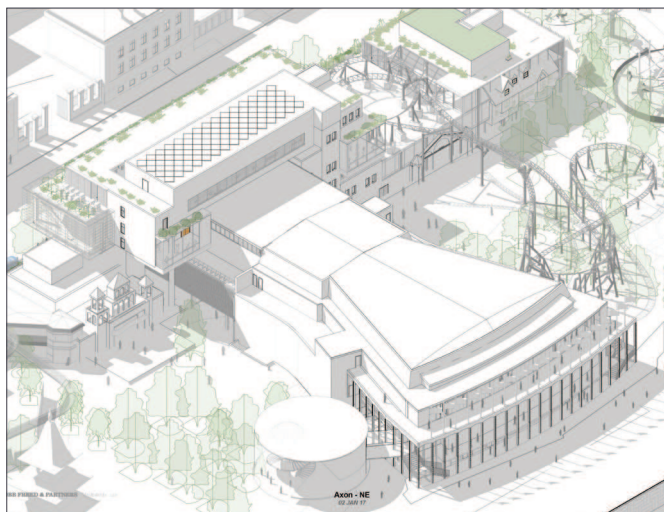
Bygningen er opdelt i to grundlæggende elementer, 'Balletskole og Tivoli Gardens bygning' og en ny 'Jackpot bygning' mod vest.

Balletskolen og Tivoli Gardens bygningsvolumen strækker sig som en bro over den eksisterende koncertsal. Den tre etagers Jackpot bygning er mere afdæmpet og skal fremstå som en bygning med kig til Tivoli og alle de aktiviteterne, som Tivoli repræsenterer.

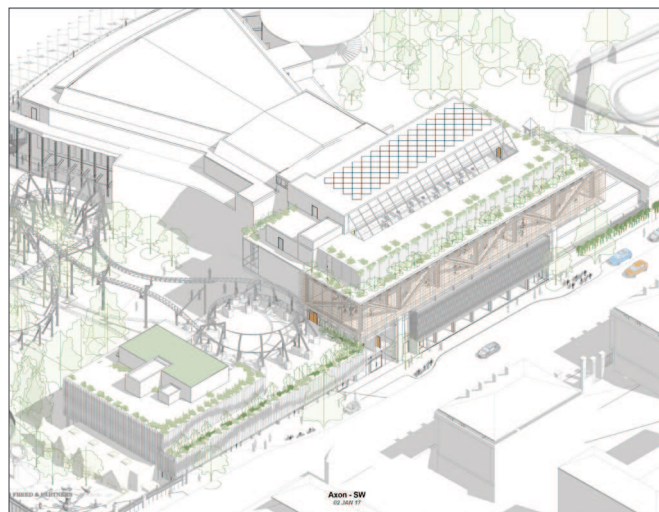
De tekniske anlæg er placeret i kælderen og på afskærmede tagområder.



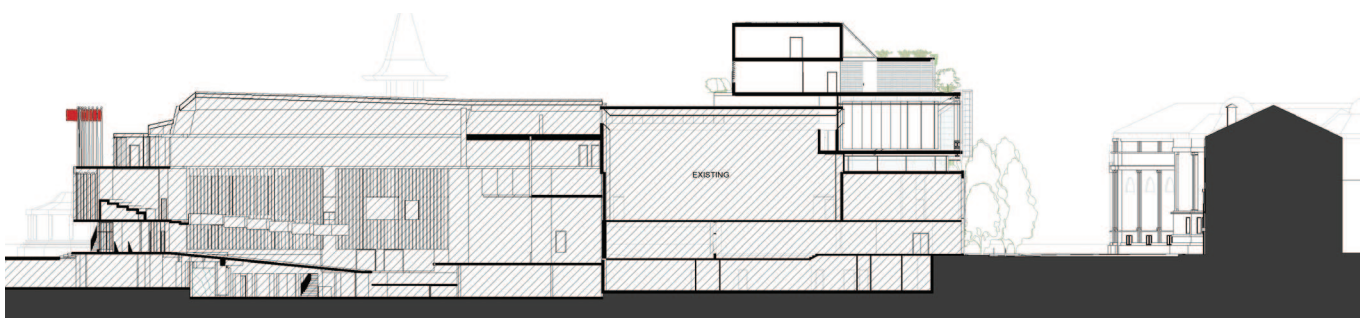
*Tivolihusets facade set fra Tietgensgade mod Bernstorffsgade og Tietgensbro. Illustration: Pei Cobb Freed & Partners.*



*Tivolihuset og Tivolis koncertsal set fra nordøst fra Tivolihaven. Illustration: Pei Cobb Freed & Partners.*



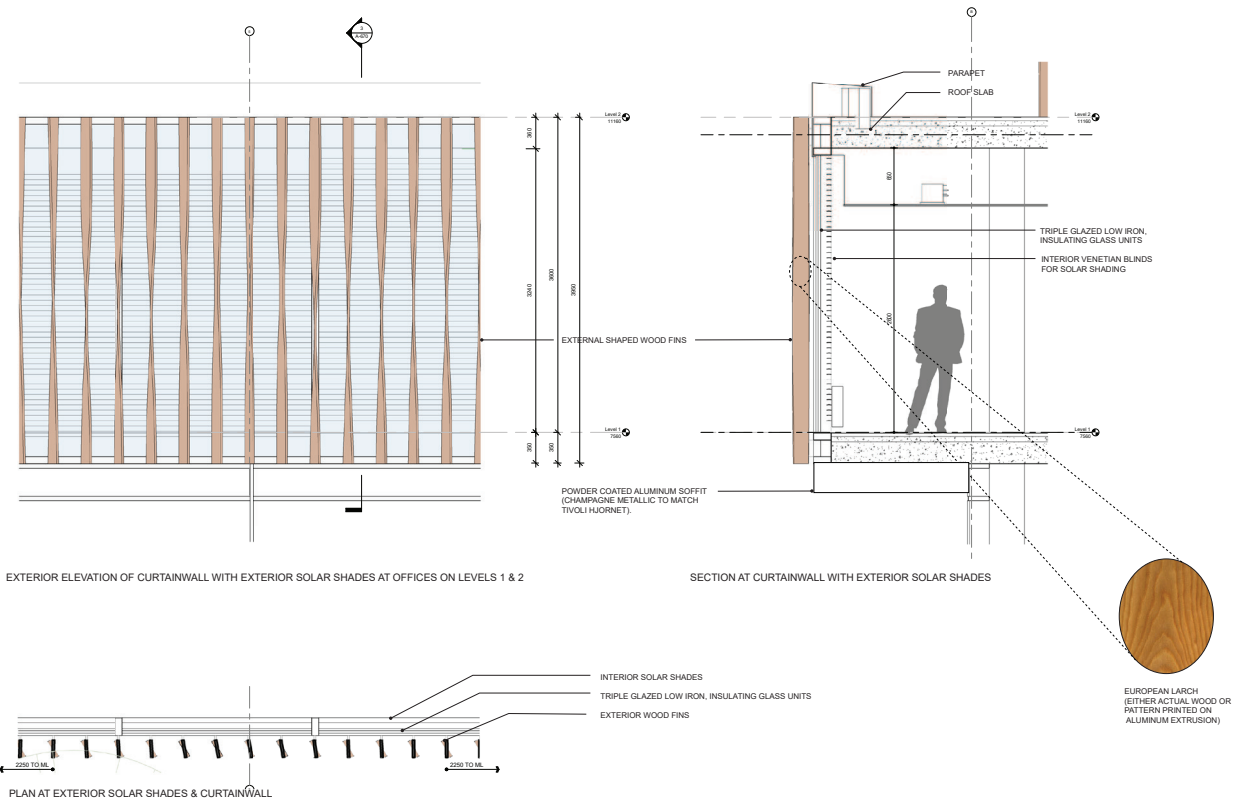
*Tivolihuset og Tivolis koncertsal set fra sydvest fra byen. Illustration: Pei Cobb Freed & Partners.*



*Snit gennem den eksisterende koncertsal og det nye Tivolihus med øvesal, administration og teknikhus i forhold til Rudolphs Berghs hospital. Illustration: Pei Cobb Freed & Partners.*



*Visualisering af Tivolihusets facade om dagen mod Tietgensgade. Illustration: Pei Cobb Freed & Partners.*



*Forslag til den udvendige solafskærmning foran den ny bebyggelse mod vest. Lodrette vredne trælameller, der kan drejes efter behov. Illustration: Pei Cobb Freed & Partners.*



*Perspektiv af den nye bygning og overbygningen på koncertsalens lave del mod Tietgensgade. Illustration: Pei Cobb Freed & Partners.*

## Fakta

	Ca.
Eks. bebyggelse (eks. kælder), etagearealer jf. bygningsreglementet Koncertsalen ca. 4.800 m <sup>2</sup> Nabobyggeriet ca. 1.300 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>
Fodafttryk for både eks. og fremtidigt byggeri svarer til lokalplanområdet	5.500 m <sup>2</sup>
Ny bebyggelse, etageareal	6.700 m <sup>2</sup>
Samlet etageareal (koncertsalen + ny bebyggelse)	11.500 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent for eks. byggeri	110
Bebyggelsesprocent for ny bebyggelse inkl. koncertsalen	210

Tivoli ønsker således at udvide Tivolis Koncertsal, Tivolihuset, med ca. 6.500 m<sup>2</sup>, så den samlede bebyggelse i lokalplanområdet bliver 11.500 m<sup>2</sup>. Den eksisterende bebyggelse langs Tietgensgade er i dag ca. 12 meter høj fordelt på 2 etager. Lokalplanen giver mulighed for at bygge op til 24 meter fordelt på 6 etager inklusiv tekniketagen. I den vestlige del af lokalplanområdet fastlægges rammerne for den nye administrationsbygning, 'Jackpot bygningen' med en højde på 14 meter fordelt på 4 etager inklusiv tekniketagen.

Matrikelskellet langs Tietgensgade overskrides for den markante øvesal i 10 meters højde med ca. 1 m, for at den skal fremstå mere markant.

## Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en tilføjelse af yderligere 3 etager oven på den eksisterende bebyggelse langs Tietgensgade. Desuden giver lokalplanen mulighed for at etablere en ny administrationsbygning, som også indeholder forlystelser, mod haven, og café/restauranter/butik med ind- og udgang langs Tietgensgade.

Nybyggeriet får en arkitektur, der åbner sig op langs Tietgensgade og viser bygningens indre liv på musik- og balletskolen gennem transparente og lette facader. I øjenhøjde åbnes bygningen med en ny foyer i glas, som inviterer indenfor i skolen og administrationsbygningen.

## Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for en musik- og balletskole samt administrationsbygning for Tivoli. I lokalplanområdet fastlægges anvendelsen til serviceerhverv, såsom administration, restauranter, butikker, kulturelle aktiviteter og lignende, herunder også detailhandel i et begrænset omfang i stueetagen.

Anvendelsen skal være forenelig med den gældende skødeservitut for Tivoli, så havens sjældne kombination af kulturformidling og bred folkelig underholdningstra-



Tivolihuset og Tivolis koncertsal set fra Tivolihaven. Illustration: Pei Cobb Freed & Partners.

dition på kommercielt grundlag fastholdes. Skødeservitutens indhold er kort beskrevet i afsnittet 'Skødeservitut for Tivoli' i den del af redegørelsen, der handler om lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning.

## Parkering

Parkeringsnormen for området er 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bebyggelse til erhverv. I forbindelse med byggeri til butiksformål skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Det betyder, at det nye byggeri udløser et krav om ca. 42 parkeringspladser. Lokalplanen muliggør, at parkering kan placeres andre steder i kvarteret. Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det kan dokumenteres, at der etableres den fornødne parkering.

Ud fra en konkret vurdering for ballet- og musikskole samt ud fra normen på 4 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> til arbejdspladser generelt, udløser byggeriet et krav om etablering af ca. 215 cykelparkeringspladser heraf 12 pladser til ladcykler. Disse cykelparkeringspladser etableres i cykelparkeringskælder samt en mindre del på terræn.

## Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for byggefeltet og højden for de kommende bygninger. Hertil kommer bestemmelser om materialer og form. Det nye byggeri skal opføres med én overordnet arkitektonisk idé og med et nutidigt formsprog, som er i tråd med de eksisterende omkringliggende bebyggelser. Her tænkes særligt på de vertikale legende linjer og lyse farver, som ses på restauranten Wagamama og Nimb på Bernstorffsgade.

Der fastlægges bestemmelser for Tivolis Koncertsal fra 1956, som er bevaringsværdig.

## Byliv

Øvesalen for ballet- og musikskolen oven på Tivolis koncertsal vil med sin store åbne facade få betydning for byen



og Tivoli. Den vil bidrage til at forbinde den brede offentlighed med det unikke liv og de kulturelle aktiviteter, som er en del af Tivolis DNA.

Den nye administrationsbygning vil i stueetagen indeholde foyer og publikumsorienterede funktioner såsom café/restaurant mod Tietgensgade og forlystelser mod Tivolihaven. Facaden i stueetagen mod gaden etableres med store transparente vindues- og dørpartier som henvender sig til den brede offentlighed.

Det forventes, at den nye facade medvirker til et mere levende og varieret bymiljø langs Tietgensgade.

De eksisterende forhold for af- og påsætning dækker også det fremadrettede behov.

### Bæredygtighed

Der vil blive etableret solceller og grønt på tagterrasser og på taget af den nye bygning. Opsamlet regnvand (LAR) vil så vidt muligt blive brugt til at vande Tivolis haveanlæg, herunder haveanlæg på taget af de nye bygninger. Herudover har Tivoli A/S indgået aftale om at etablere bistader på taget af den ny bebyggelse.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (bek. nr. 1832 af 16. december 2015).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 425 af 18. maj 2016).

### Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på facaderne mod Tietgensgade ligger på 75 dB og derover. I 4 meters højde ligger det på 70-75 dB eller derover.

### Virksomhedsstøj

Ifølge Tivolis miljøgodkendelse må støjniveauet fra Tivoli være 70 dB(A) ved kontorer kl. 08.00-00.00 og 60 dB(A) målt ved beboelsesejendomme kl. 00.00-01.00 alle ugens dage. Dette støjniveau gælder også for de udendørs opholdsarealer (terrasser og taghaver).

## Fredninger

I 1959 blev der rejst en fredningssag for københavnske parker m.v., herunder Tivoli. På den baggrund kunne der principielt ikke bygges eller foretages væsentlige ændringer i Tivoli uden en forudgående dispensation fra Fredningsnævnet. Med den sidste ændring af Naturbeskyttelsesloven bortfaldt den rejste fredningssag ved udgangen af 2005, og Tivoli er nu underlagt almindelig lovgivning for byggeri og væsentlige ændringer. Pantomimeteatret

er som den eneste bygning fredet. Søen er med de nærmere omgivelser fredet som fortidsminde og omfattet af Naturbeskyttelsesloven. Det øvrige voldterræn betragtes som et jorddækket fortidsminde, og inden der iværksættes grave- eller anlægsarbejder, skal der træffes aftale om arkæologisk tilsyn.

## Bevaringsværdige bygninger og kulturmiljø

### Bevaringsværdige bygninger

I bygningsregistreringen SAVE fra 1996 er gennemført en kortlægning af bevaringsværdier for bygninger i indre by fra før 1960. Denne registrering er grundlag for, hvilke bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen. Inden for lokalplanområdet er Tivolis Koncertsal udpeget som bevaringsværdig, med en bevaringsværdi på 2.

Tivolis Koncertsal blev opført i 1956, og afløste den koncertsal, der blev schalburgteret i 1944. Tivolis Koncertsal er tegnet af arkitekterne Hans Hansen og Frits Schlegel. I 2005 blev den renoveret af arkitekterne 3xN, og der blev tilføjet en ny indgang i den ny rotunde inde i Tivoli. En af målsætningerne med renoveringen var at integrere koncertsalen bedre i Tivoli. Derfor blev den gamle indgang mod Tietgensgade sløjftet, så alle koncertgængere i dag skal bevæge sig gennem selve forlystelseshaven. I forbindelse med ombygningen er der etableret en restaurant, som bidrager til liv i Tietgensgade. Bygningen bevares.

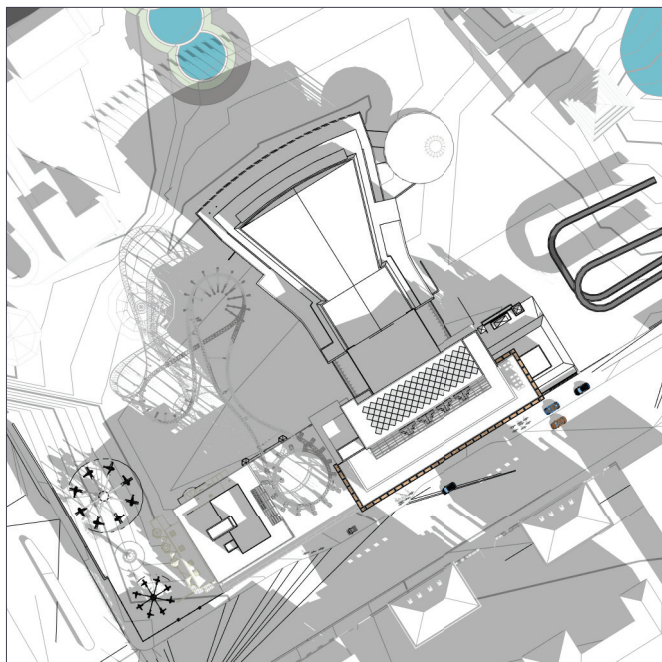
Lokalplanen fastlægger bestemmelser for Tivolis Koncertsal.

### Kulturmiljø

Lokalplanområdet er en del af kulturmiljøet 'Fæstningsringen' som omfatter Kastellet, Østre Anlæg, Botanisk Have, Ørstedsparken, Tivoli og Christianshavns Vold samt de indre søforter. Da lokalplanen alene giver mulighed for at bygge på allerede bebyggede arealer, vurderes udvidelsen af Tivolis Koncertsal ikke at ændre 'Fæstningsringens' historiske struktur i København.

## Skyggediagrammer

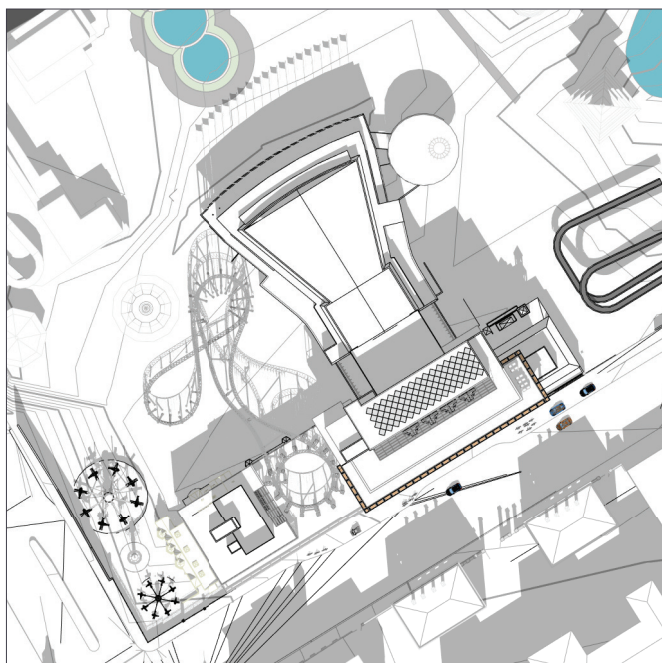
Projektet er placeret, så byggeriet primært vil kaste skygge i Tivolihaven. Området er dog allerede tæt bebygget med høje bygninger fx Koncertsalen, så det vurderes ikke, at den nye bebyggelse vil få nævneværdig negativ indflydelse på skyggeforskelene i Tivolihaven.



21 marts kl. 9.00.

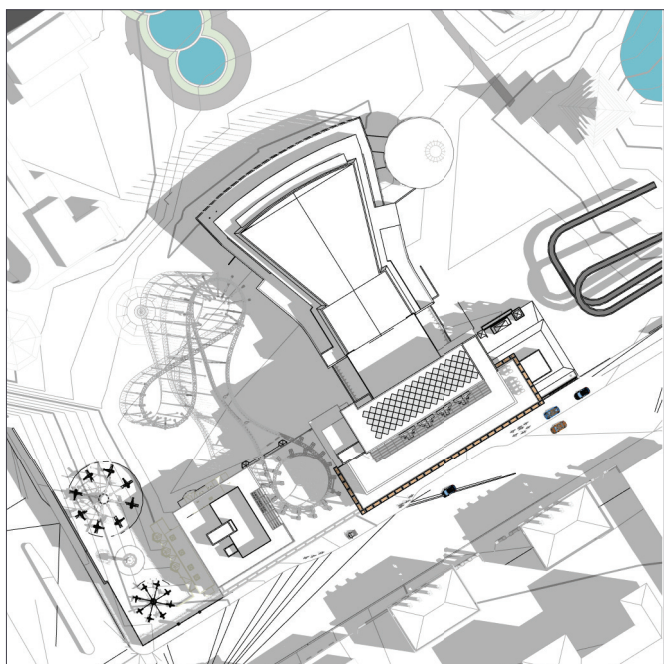


21 marts kl. 16.00.

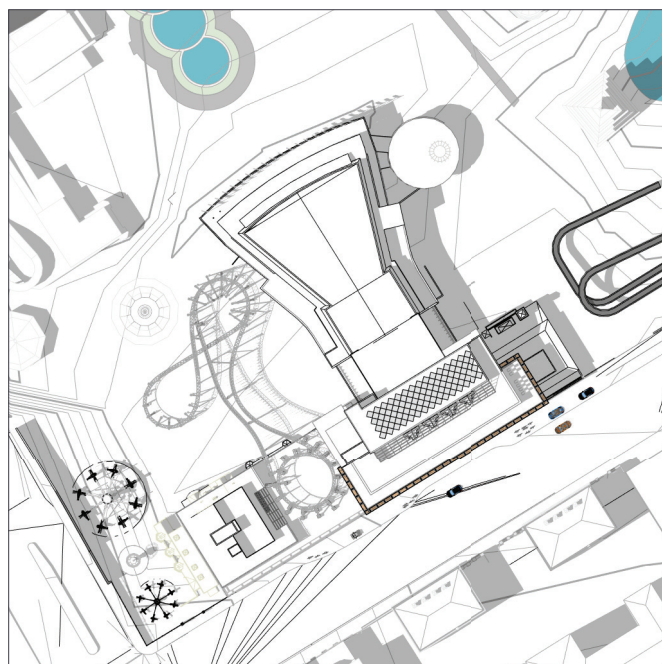


21 marts kl. 12.00.

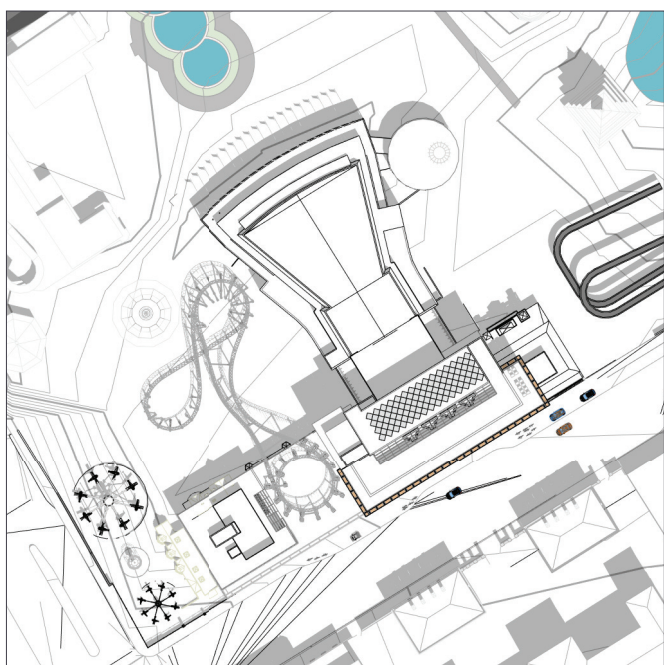
Illustrationer: Pei Cobb Freed & Partners.



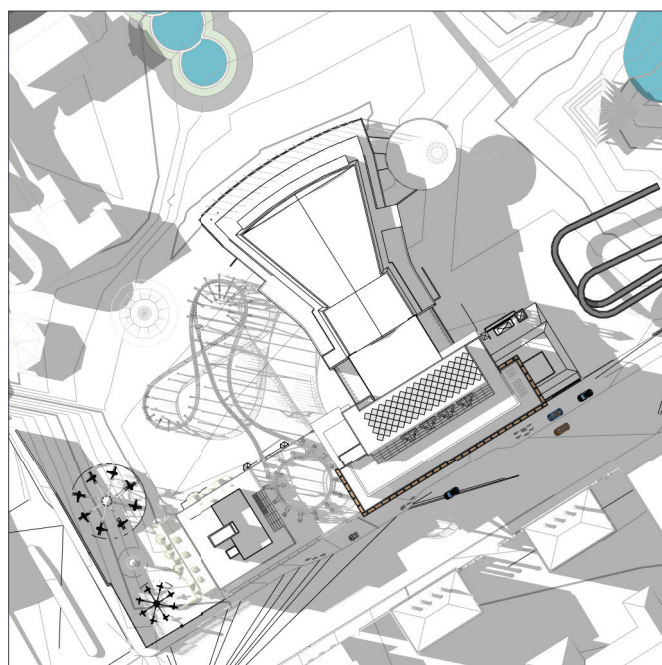
21 juni kl. 9.00.



21 juni kl. 16.00.



21 juni kl. 12.00.



21 juni kl. 19.00.

# 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 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, som modsvarer den centrale beliggenhed og god tilgængelighed.

Et stationsnært kerneområde afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup> og andre funktioner, der har mange ansatte eller besøgende, skal placeres i de stationsnære områder og fortrinsvist i de stationsnære kerneområder.

Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring både Vesterport Station, Hovedbanegården og den kommende metro. Etablering af skole, administration, restauranter og butikker er i overensstemmelse med Fingerplanens intentioner om stationsnær placering af funktioner med mange besøgende.

## Kommuneplan 2015

### Serviceerhverv

I kommuneplan 2015 er det aktuelle lokalplanområde udlagt til serviceerhverv S2\* med en maksimal bebyggelsesprocent på 225, en maksimal bygningshøjde på 24 meter og et friarealkrav på minimum 10 procent af etagearealet for erhverv. Det betyder, at området må anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

### Detailhandel

Detailhandelsbestemmelserne i kommuneplan 15 udlægger området til 'butikker i andre områder'. Af retningslinjen fremgår det, at i tilknytning til tankstationer, togstationer, stadioner, turistattraktioner mv. kan der etableres butikker for kunder der benytter disse anlæg. Butikkernes størrelse skal afspejle deres sekundære funktion.



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
S, S1-3	Områder til serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg		Det aktuelle lokalplanområde

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

### Parkering

Parkeringsnormen for serviceerhverv er 1 bil-parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal. I forbindelse med byggeri til butiksformål skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Parkeringsdækningen i S og C-områder i tætbyen og byudviklingsområderne er 1 pr. 150 m<sup>2</sup>. Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> eller minimeres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup>, såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurdering af det konkrete antal pladser indgår blandt andet lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse.

Parkeringsnormen for cykler er 4 cykel p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> for arbejdspladser generelt. Ved andre funktioner end boliger, ungdomsboliger, ældre- og plejeboliger, uddannelsesinstitutioner og arbejdspladser generelt kan der i fornødent omfang stilles krav om cykelparkering ud

fra en konkret vurdering, hvilket er gjort for ballet- og musikskolen.

### Trafikstøj

I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

### Bydelsplan

Bydelsplaner kan findes her: [www.kk.dk/artikel/bydelsplaner](http://www.kk.dk/artikel/bydelsplaner).

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 københavnernes. Det andet er at formulere lokale principper for bydelens fremtidige udvikling i relation til den gældende kommuneplan.

Lokalplanområdet er omfattet af bydelsplan for Indre By, 2013, og er i tråd med bydelsplanens udviklingsprincipper. Princippet om 'København som metropol for grøn vækst' peger på etablering af små grønne oaser og opholdsteder, som indgår i lokalplanens bestemmelser om begrønning af facader og opholdsarealer. Princippet om 'Viden og erhverv i København' indgår i lokalplanens bestemmelser om skole og udvikling af Tivoli som virksomhed med en ny administration. Desuden understøtter lokalplanen at bydelen er interessant og indbydende for turister og besøgende, herunder at grundlaget for restauranter og butikker i området udvikles og understøttes.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 094 Hovedbanegården

Lokalplanen muliggør fra juli 1986 opførelse af driftscener Danmark for Banedanmark og togselskaberne. Lokalplanen fastlægger området til offentlige formål (baneformål), herunder bebyggelse i én etage over gadeniveau til publikumsorienterede serviceerhverv.

### Lokalplan nr. 436 Industriens Hus

Lokalplanen muliggør fra oktober 2009, udvidelse af 'Industriens Hus' og fastlægger området til serviceerhverv med krav om, at de 2 nederste etager mod Vesterbrogade skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter m.v.

### Lokalplan nr. 525 Tivoli hjørnet

Lokalplanen muliggør fra september 2015, opførelsen af Tivoli hjørnet på hjørnet af Bernstorffsgade og Vesterbrogade, og fastlægger området til serviceerhverv. Lokalplanen stiller krav om, at serviceerhverv skal udgøre mindst 2/3 del af etagearealet, som fortrinsvist skal placeres i de 2 nederste etager.

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



 Det aktuelle lokalplanområde  Gældende lokalplaner

*Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle område er markeret med skravering.*

## Skødeservitut for Tivoli

Tivoligrunden er omfattet af en skødeservitut, som er tinglyst den 22. juni 1992. Der kan i dag på grunden i henhold til skødet opføres et bebygget areal på i alt 30.000 m<sup>2</sup>. Desuden fastlægges anvendelsen til: '... en forlystelsespark beregnet på det store almindelige publikum, og til at forandringer og tilpasninger af underholdningsbegrebet, som fremtiden vil byde på, sker med passende hensyntagen til Tivolis fortid og hidtidige udvikling, således at havens sjældne kombination af kulturformidling og bred folkelig underholdningstradition på kommercielt grundlag, der har givet Kjøbenhavns Sommer-Tivoli internationalt renommé som forlystelsesvirksomhed, fastholdes'. Skødeservituten opretholdes, og aflyses således ikke som følge af lokalplanen.

## Miljø i byggeri og anlæg 2016

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 indenfor 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 Kom-

mune 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).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

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

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

## Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivellespligt 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

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldsrummet skal placeres bolignært for alle, og affaldet skal placeres, så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Byens Drift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/publikationer](http://www.kk.dk/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan 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 anlægs arbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, søges om tilladelse.

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 ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg](http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlaeg) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

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

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder 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.

# Lokalplan Tivolihuset

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Tietgensgade og Tivolihaven.

## § 1. Formål

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for opførelse af ny bebyggelse, der ved sin arkitektoniske fremtræden og indhold af funktioner mod Tietgensgade giver en bymæssig oplevelse, der lever op til den centrale placering.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Bebyggelsen skal indgå i sammenhæng med de øvrige byggerier langs Tivolikanten og Tivolis særegne æstetik og miljø.
- Bebyggelsen skal indgå med en sammenhængende komposition langs Tietgensgade i samspil med den bevaringsværdige koncertsal.
- Den karaktergivende bygning, som bro henover koncertsalens lave del mod Tietgensgade, skal fastholdes.
- Den ny bebyggelse skal have transparente facader i stueetagen.
- Taghaver og -terrasser skal have en frodig og synlig grøn karakter.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtighed og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal eksempelvis ske ved placering af solceller, genanvendelse af regnvand samt ved krav til friarealer og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur.

## § 2. Område

### Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter del ejendommen matr. nr. 183 Vestervold Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 13. december 2016 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, restauranter, butikker, kulturelle aktiviteter og lignende. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, miljømæssige servicefunktioner.

## Kommentar

Anvendelsen skal være forenelig med Tivolis funktion som forlystelsespark, som det er beskrevet i skødeserivituten af 22. juni 1992.

### Stk. 2. Publikumsorienteret serviceerhverv

Stueetager skal være åbne. For stueetager langs Tietgensgade gælder, at mindst 80 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede funktioner såsom restauranter, butikker, foyer og reception.

Der henvises til § 6, stk. 2, om bebyggelsens ydre fremtræden.

### Stk. 3. Bruttoetageareal til butikker mod Tietgensgade

Bruttoetagearealet i de enkelte dagligvare- og udvalgsvarer-butikker må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål.

### Stk. 4. Virksomhed der medfører forurening

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).

## § 4. Vejforhold og parkering

### Stk. 1. Opretholdelse af vejskel

De eksisterende vejskel mod Tietgensgade opretholdes. Vejskel fremgår af tegning nr. 1.

## Kommentar

Vejskel angiver det areal, der er udlagt til vej, men ikke nødvendigvis det areal, der anvendes til vejbane.

### Stk. 2. Bilparkering

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup>, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> til detailhandel.

Parkering skal placeres i konstruktion.

Parkering kan placeres andet steds i kvarteret.

### Stk. 3. Cykelparkering

Der skal etableres i størrelsesordenen 215 pladser til cykelparkering. P-pladser til pladskrævende cykler, heraf til erhverv og butikker, er efter konkret vurdering fastsat til 12. Hovedparten af pladserne skal overdækkes.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet.

## 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

Der må etableres 6.700 m<sup>2</sup> nybyggeri.

### Stk. 2. Byggefelter

Den ny bebyggelse skal opføres indenfor de på tegning nr. 2 viste byggefelter, idet nedenstående mod Tietgensgade skal følges.

- 1. etage (stueetagen) skal trækkes 1,5 m tilbage fra skel markeret med sorte prikker på tegning 2.
- 2. og 3. etage i umiddelbar forbindelse med koncertsalen skal trækkes 1,5 m tilbage fra skel markeret med lyseblå prikker på tegning 2.
- 3. etage skal trækkes minimum 2,50 m tilbage på tegning 2.
- 4. etage uden skravering skal trækkes mindst 6 m tilbage fra skel jf. tegning 2.
- 4. etage med skravering kan overskride skel med maksimalt 1 m markeret med blå på tegning 2.
- 5. etage skal trækkes minimum 3 m tilbage fra skel.
- 6. etage skal trækkes minimum 12 m tilbage fra skel.

Konstruktioner og bærende dele skal etableres på egen matrikel.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

Den på tegning nr. 1 viste bebyggelse er bevaringsværdig. Bevaringsværdig bebyggelse 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 materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

## 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.

### Stk. 4. Bevaringsværdig bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse

Indenfor byggefelt vist på tegning nr. 2 kan der etableres ny bebyggelse oven på eksisterende bevaringsværdig bebyggelse jf. lokalplanens øvrige bestemmelser.

### Stk. 5. Bygningshøjde og etageantal

Højden af bebyggelse i 6 etager inklusive tekniketage må ikke overstige 24 m.

Højden af bebyggelsen i 4 etager inklusive tekniketage må ikke overstige 14 m.

Stueetagens glasfacade skal have en højde svarende til højden på den eksisterende stueetagen mod Tietgensgade for koncertsalen.

4. etage med skravering, jf. tegning nr. 2, skal placeres med underside i en højde af 10 m.

Angivne etageantal og højder er inklusive tagkonstruktion og tekniske installationer, så som elevatortårne og ventilation.

### Stk. 6. Afvigelser fra byggefeltet

Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre afvigelser fra byggefeltet fastsat i stk. 2.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1. Overordnet princip

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og relatere sig til områdets miljø med en arkitektonisk tilfredsstillende fremtræden.

### Stk. 2. Ny bebyggelse

#### Facader

Facader i stueetager fastlagt til publikumsorienterede serviceerhverv skal udformes som aktive facader. Det vil sige, at der er nem og tydelig sammenhæng mellem anvendelsen og det tilstødende byrum.

1. etage (stuefacader) ud mod Tietgensgade skal udføres, som en forlængelse af den eksisterende glasfacade ved koncertsalen. Mindst 80% af facadens strækning skal være transparent, og må hverken helt eller delvist aflændes eller tilklæbes.

2. og 3. etages gadefacade skal udføres i glas med hvide rammer/konstruktion. 2. og 3. etages facader mod Tietgensgade samt mod Tivolihaven i vest skal udføres med udvendig solafskærmning i et udtryk som lodrette vredne trælameller eller lignende, der harmonerer med Tivolis bebyggelse i kanten.

Facader på 4. etage, med skravering vist på tegning nr. 2, skal udføres i klart glas med hvide rammer/konstruktioner med udvendig solafskærmning med vandrette brede lameller og have en stoflighed som lærred. Solafskærmningen skal etableres, så det er muligt at se ind i øvesalen fra gadeplan. Farver og materialer på solafskærmningen skal fremstå som varme og naturlige og skal i vid udstrækning passe til de varme farver på Tivolis bevaringsværdige hovedindgang.

Underside af udhæng skal have en overfladebehandling som facade i harmoni med resten af bebyggelsen. Facadematerialer og farver mod Tivolihaven skal tilpasses Tivolis særegne æstetik.

*Vinduer, døre og indgangspartier:*

Vinduer og døre skal være hvide eller andre lyse og afdæmpede farver, der er tilpasset Tivolis koncertsals arkitektur.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller tilklæbes.

Indgangspartier skal markeres med tilbagetrækning, belysning eller anden markering.

*Tage:*

Tage skal være flade eller have en taghældning på op til 5 grader.

Der skal etableres ovenlys jf. tegning nr. 2.

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende.

Tagflader kan udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Solceller og solfangere skal være en integreret del af taget, og må ikke overstige 24 meters højde fra terræn. Tagterrasser skal etableres jf. tegning nr. 2 på tagfladerne. Terrasseværn skal udføres som en spinkel og åbne konstruktion.

## Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage.

Begrønning af tagflader forsinkes og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

### Stk. 3. Bevaringsværdig bebyggelse

For den på tegning nr. 2 viste bevaringsværdige bebyggelse gælder, at enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøudvalget, medmindre ændringerne opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning.

### Stk. 4. Facadeudstyr, herunder skiltning mod Tietgensgade

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.

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.

## 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. 5. Tekniske anlæg

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg, som skal være umiddelbart tilgængelige, skal integreres i bygninger, så de ikke er synlige i området.

### 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.

## § 7. Friarealer

### Stk. 1. Friarealer

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for brugere. Friarealet udgøres af tagterrasser og taghaver. Størrelsen af friarealerne som vist på tegning nr. 3 udgør 10% af bruttoetagearealet.

### Stk. 2. Beplantning

Tagterrasser skal beplantes som vist på tegning nr. 3 og beplantning skal have en frodighed og højde således, at den kan ses fra Tietgensgade. Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte, arkitektoniske begrundede afvigelser i forhold til den konkrete placering af beplantning, jf. tegning nr. 3.

## § 8. Støj og anden forurening

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og friarealer arealer skal placeres, udføres og indrettes således, at brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik.

## 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 friarealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Stk. 3. Støj udendørs og indendørs

Ved serviceerhverv, i kontorer, museer, hoteller o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige  $51 L_{den}$  dB fra vejtrafik med åbne vinduer ( $0,35 m^2$ ). Det nødvendige luftskifte kan dog sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer. Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning, museer og lignende må ikke overstige  $L_{den}$  38 dB(A).

### Stk. 4. 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.

## Kommentar

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

## § 9. Regnvand

### Lokal afledning af regnvand (LAR)

Der skal etableres forsinkelse af regnvand (LAR)

## Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergibyggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, medmindre samfundsøkonomiske hensyn taler mod dette.

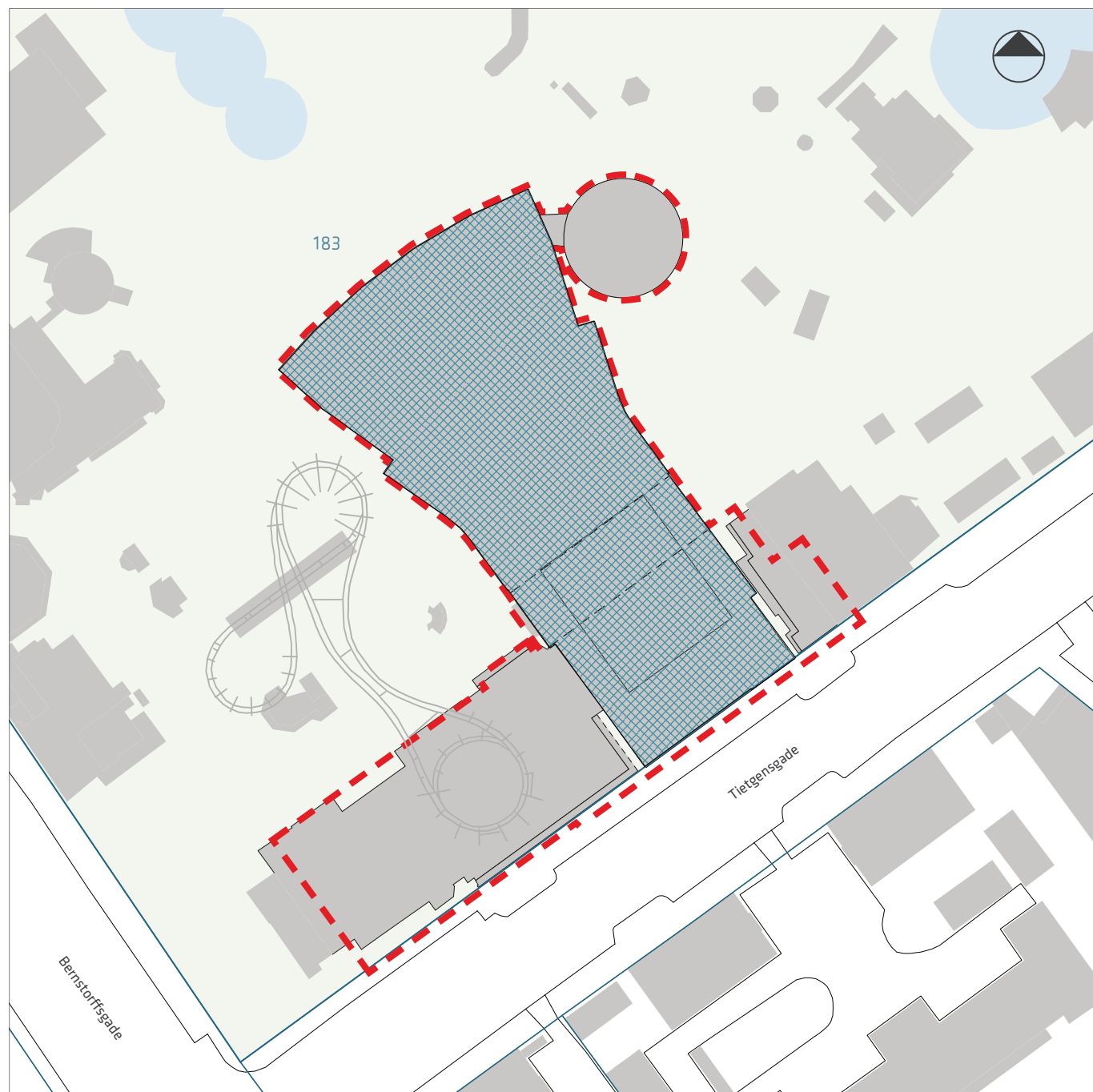
## § 10. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

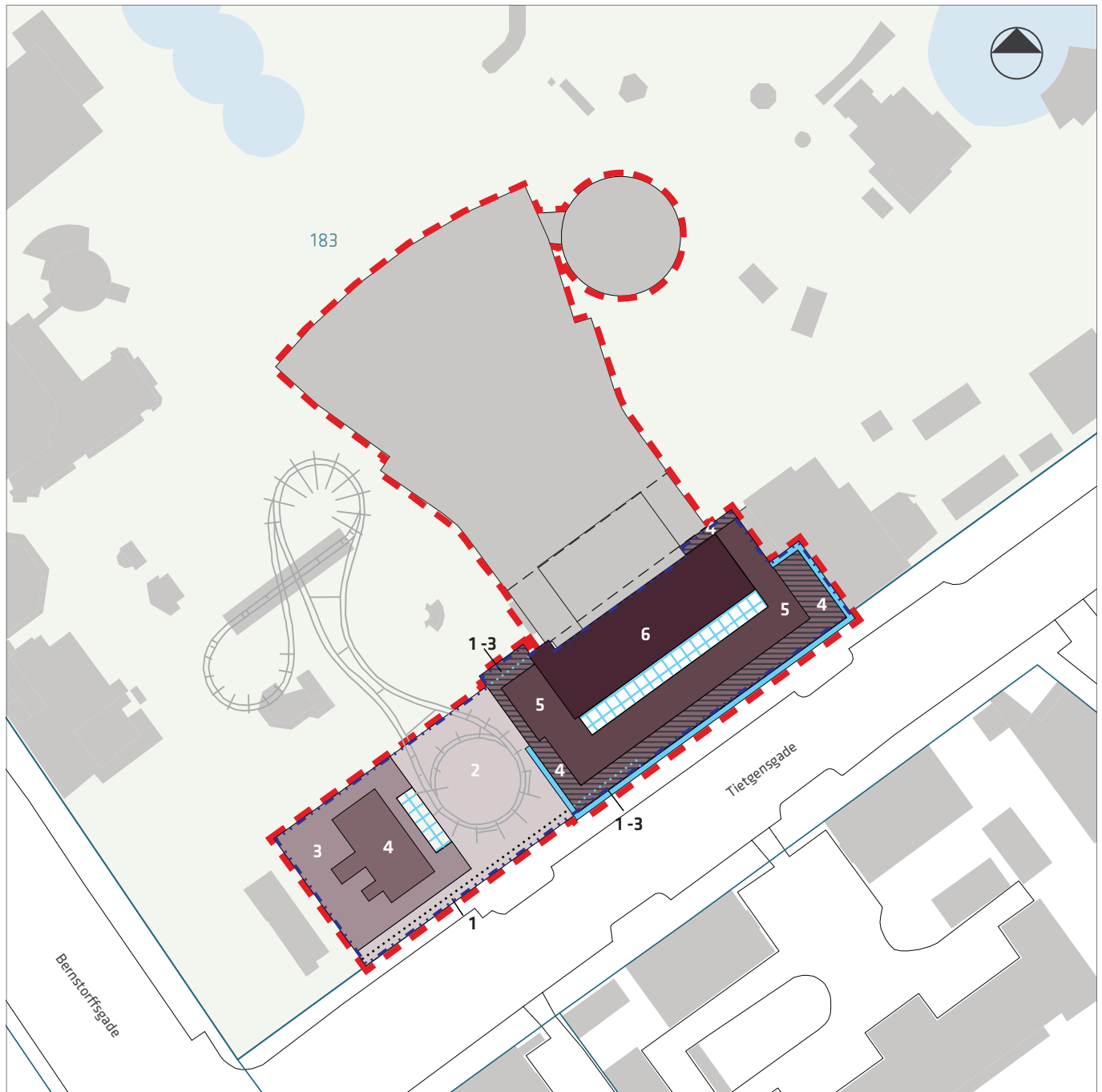
- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovebekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver 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.
- 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 - Lokalplanområdet og bevaringsværdig bebyggelse

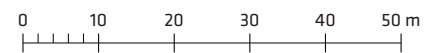


- — Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- ▨ Bevaringsværdig bebyggelse

## Tegning nr. 2 - Bebyggelses omfang

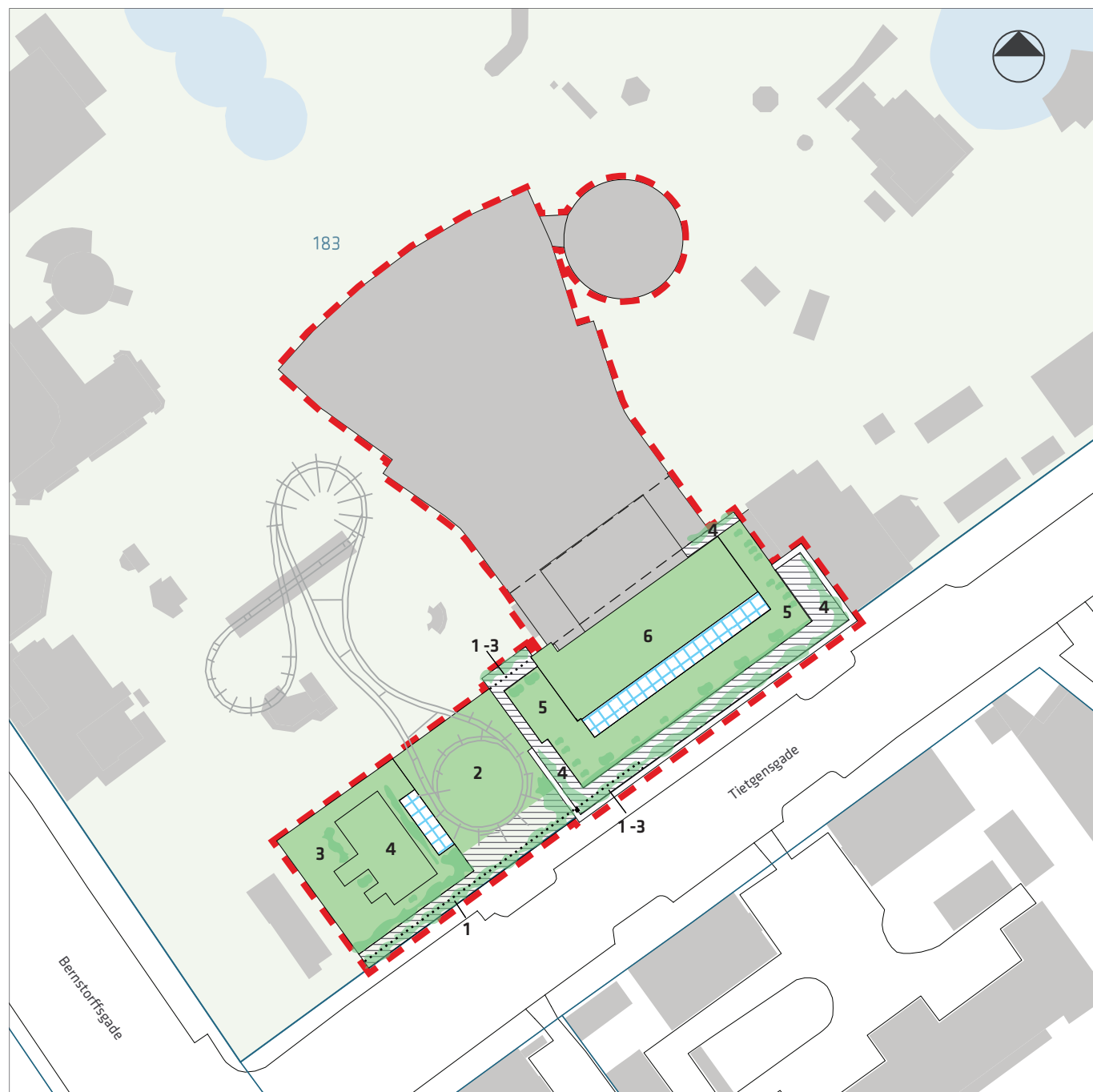


- - - - - Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- - - - - Byggeskel
- ..... Underliggende 1. etage trækkes 1,5 m tilbage fra byggeskel
- ..... Underliggende 1. til 3. etage trækkes 1,5 m tilbage fra byggeskel



- 2 2. etage
- 3 3. etage
- 4 4. etage mod vest
- 4 4. etage mod øst
- 5 5. etage
- 6 6. etage
- Klimaskærm
- Ovenlys

## Tegning nr. 3 - Tagterrasser og begrønnede tage



- — — Lokalplanens afgrænsning
- Matrikelskel
- Græs, sedummos eller lignende
- ▨ Areal til ophold
- ~ Beplantning

### Lokalplan

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

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

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

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

### Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 2017 besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Tivolihuset.

Høringsperioden løber fra den xx. xxxxxxxx til den xx. xxxxxxxx 2017

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

## Borgermøde

Københavns Kommune (og XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, XXXdag den XX. XXX 2017 kl. 19-21.  
Mødet afholdes (sted og adresse).

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget 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 2017**

