Bilag 4

KALVEBOD BRYGGE VEST II

Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg i supplerende høring

I denne pjece kan du læse om ændring af det projekt, der ligger til grund for det tidligere offentliggjorte lokalplanforslag.

Supplerende høring fra den 2. maj til den 15. maj 2017

Indhold

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillægget 3

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål 3
Området og kvarteret 4
Byggeønsker 5
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold 12
Udbygningsaftale 15
Miljøforhold 16
Skyggediagrammer 20

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 24

Overordnet planlægning 24
Kommuneplan 2015 24
Tillæg til Kommuneplan 2015 25
Lokalplaner i kvarteret 26
Miljø i byggeri og anlæg 26
Regnvand 26
Varmeplanlægning 26

Tilladelser efter anden lovgivning 28

Affald 28
Jord- og grundvandsforurening 28
Museumsloven 28
Rottesikring 28

Lokalplan Kalvebod Brygge Vest II 29

§ 1. Formål 29
§ 2. Område 29
§ 3. Anvendelse 29
§ 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering 30
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 31
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 32
§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner 33
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg 36
§ 9. Støj og anden forurening 36
§ 10. Regnvand 37
§ 11. Særlige fællesanlæg 37
§ 12. Grundejerforening 37
§ 13. Retsvirkninger 38
§ 14. Ophævelse af lokalplan og servitutter 38
Kommentarer af generel karakter 38

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde 39
Tegning nr. 2 – Anvendelse, vejforhold og kantzoner mv. 40
Tegning nr. 3 – Byrum og kantzoner mv. 42
Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan, stier og kantzoner mv. 44
Tegning nr. 5a – Landskabsstrøg, byrum og kantzoner ... 46
Tegning nr. 5b – Byrum og kantzoner 48
Tegning nr. 5c – Byrum og kantzoner 50
Tegning nr. 5d – Kantzonediagrammer 52
Tegning nr. 6 – Vejsnit 59

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015 60

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg .. 61

Lokalplan 61
Lokalplanforslagets retsvirkninger 61
Lokalplanens endelige retsvirkninger 61
Kommuneplantillæg 61

Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

Redegørelse for lokalplan og kommuneplantillægget

Luftfoto med lokalplanområdets beliggenhed mellem vejen Kalvebod Brygge og baneterrænet. J. W. Luftfoto 2015.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

IKEA har fremsat ønske om etablering af et op til 37.000 m² stort varehus i området ved Kalvebod Brygge og Dybbølsbro kombineret med ca. 500 ungdomsboliger i to henholdsvis 60-65 og 75-80 m høje bygninger syd for Dybbølsbro og et hotel med ca. 1.250 værelser i to 30-35 m høje bygninger nærmest Arni Magnussons Gade. Bebyggelserne opføres på arealer, der købes af DSB Ejendomsudvikling A/S. Desuden indgår der kommunale arealer, der i dag har status som offentlig vej. Mod nordvest afgrænses området af Carsten Niebuhrs Gade, hvorfra der er varetilkørsel og adgang til kunde- og beboerparkering. Den primære adgang for de bløde trafikanter til varehuset og ungdomsboligerne finder sted fra en ny plads på en udvidet Dybbølsbro på strækningen nærmest Kalvebod Brygge. Hovedadgang til hotellet finder sted fra Arni Magnussons Gade modsat Tivoli Hotel. Oven på varehuset anlægges der et rekreativt grønt areal kombineret med bygninger i én etage til funktioner i tilknytning til varehuset, bl.a. restaurant, administration og teknik. Det grønne areal er en del af det sammenhængende landskabelige strøg mellem Bernstorffsgade og Otto Busses Vej. Mellem både hotelbygningerne og bygningerne med ungdomsboliger anlægges det grønne strøg på skrånende arealer, der skaber forbindelser til henholdsvis broen over Arni Magnussons Gade og det videre forløb mod nordøst og det kommende grønne strøg mellem statens byggerier fastlagt i tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 485 Kalvebod Brygge Vest mod sydvest.

Lokalplanen skal ses som en videreførelse af lokalplan nr. 403, der blev udarbejdet på baggrund af en helhedsplan, hvor hovedgrebet er et hævet landskabeligt strøg med en gennemgående stiforbindelse, som i dag er anlagt mellem Bernstorffsgade og Arni Magnussons Gade, og den opfølgende lokalplan nr. 485 Kalvebod Vest med tillæg nr. 1. Af de i lokalplan nr. 485 muliggjorte byggerier er det alene Banedanmarks runde ca. 41 m høje signalstyringsbygning (Trafiktårn Øst), der er opført. Nærværende lokalplan erstatter lokalplan nr. 485 for så vidt angår den nordøstlige del af området.

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 muligheden for at placere et stort varehus i området, der i rammerne for detailhandel i Kommuneplan 2015 indgår i bymidten City, inklusive Fisketorvet. Særlig vigtig i planen er anlæg af det gennemgående grønne strøg

samt etablering af en plads på Dybbølsbro, hvorfra der er adgang for fodgængere og cyklister til varehuset. Det er endvidere formålet at sikre, at der indgår arealer, der fremstår grønne og naturprægede. Kalvebod Brygge Vest skal dermed gøres til et særligt sted i byen, der tilbyder gode muligheder for ophold og rekreative oplevelser til glæde for både de daglige brugere og dem, der passerer igennem området. Det vil dermed kunne blive et fredeligt og grønt alternativ til den trafikerede Kalvebod Brygge. Op til det grønne strøg og ud mod banen samt mod Kalvebod Brygge placeres der 4 højere bygninger. De 2 højeste bygninger, der opføres ved Dybbølsbro, vil være meget synlige, og de skal ses som en del af ankomsten til det centrale København.

Kommuneplan 2015 muliggør, at der i lokalplaner kan fastlægge byggefelter med en bygningshøjde på højst 47 m. Det er formålet med kommunetillægget at øge denne højde til 80 m for byggefelter op til Dybbølsbro med henblik på at muliggøre bebyggelse, der kan markere dette særligt vigtige trafikknudepunkt.

Området og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro og omfatter et ubebygget areal på ca. 40.000 m², inklusive Carsten Niebuhrs Gade, der er under anlæg på denne strækning. Området er kendetegnet af en bymæssig stor skala, der adskiller sig markant fra indre bys og Vesterbros skala. Her er det brede baneterræn med sine mange spor og tog, havnens store åbenhed, Kalvebod Brygge med høj fart og meget trafik samt Fisketorvet og den øvrige havnefront med de store volumener.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke):	
Varehus	37.000 m²
Hotel mv.	21.000 m²
Ungdomsboliger mv.	16.000 m²
Samlet bruttoetageareal	74.000 m²
Bebyggelsespct.	185

Området har gode udviklingspotentialer med den centrale beliggenhed, såvel trafikalt som geografisk. Fra de åbne banearealer er der udsyn mod byen og havnen og mod bygningsfronten langs Ingerslevsgade på Vesterbro.

Udbygningen af området omkring Kalvebod Brygge er gennemført på havnesiden med kontor- og hotelbyggerier samt Fisketorvet Shopping Center. På Havneholmen er der desuden opført kontor- og boligbyggerier. På de tidligere godsbanearealer på nordvestsiden af Kalvebod Brygge er udviklingen gennemført i nord med SEB Bank, Rigsarkivet, anvendelse af KB 32 til kontorer samt Tivoli Hotel og hotel Wake Up, og i syd ved Otto Busses Vej med Trafiktårn Øst.

Mod sydvest ligger Enghave Brygge med bydelens dominerende vartegn, H.C. Ørsted Værket, samt påbegyndte nybyggerier til boliger og erhverv delvis på opfyldninger omkring et nyt system af kanaler.

Eksempel på hvordan nybyggeriet ser ud, set fra Fisketorvet med den ny plads på Dybbølsbro. Kaktus Tårnene ses til venstre og IKEA´s hovedindgang til højre. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.

Området er velbetjent med kollektiv trafik med kort afstand til Dybbølsbro Station, og nærhed til Hovedbanegården. Anlæg af Metro Cityringen samt afgreningen til Sydhavnen med en station umiddelbart syd for Fisketorvet vil yderligere opgradere den kollektive trafikbetjening. Dybbølsbro udgør en meget vigtig forbindelse for fodgængere og cyklister til Dybbølsbro Station og Vesterbro samt til Fisketorvet, Cykelslangen, Bryggebroen, Islands Brygge og Amager Fælled.

Biltrafikalt er området velbeliggende ud til Kalvebod Brygge, der er en af hovedindfaldsvejene til København. Dybbølsbro fungerer i dag som adgang til Vesterbro for biler og tung trafik med bl.a. varelevering til Kødbyen. Der er desuden adgang til området fra Arni Magnussons Gade og Carsten Niebuhrs Gade.

Vesterbro er en af de bydele i København, der har mindst grønt areal pr. indbygger. Kalvebod Brygge Vest vil med det hævede landskabelige strøg tilføre bydelen et nyt grønt område.

Byggeønsker

Bygherren ønsker et samlet etageareal på ca. 74.000 m² fordelt med ca. 37.000 m² til IKEA, 21.000 m² til hotel CabInn og 16.000 m² til ungdomsboliger – Kaktus Tårnene. Der ønskes en bebyggelse, der forholder sig til områdets store skala, og i højde og volumen modsvarer denne. Samtidig indgår bebyggelsen i et stærkt arkitektonisk greb med byggerier, der sammenbindes af det grønne strøg med rekreative byrum langs Kalvebod Brygge fra Bernstorffsgade til Otto Busses Vej. De 3 projekter vil tilsammen medvirke til at aktivere og forstærke den tværgående forbindelse mellem Vesterbro og Islands Brygge via Fisketorvet, en forbindelse, der i dag er flittigt benyttet af fodgængere og cyklister, og de vil tiltrække flere handlende, turister og unge til området. Med en markant og urban arkitektur vil de skabe en høj grad af bymæssighed og intensitet i området.

Med de ønskede anvendelser etableres der tilsammen ca. 635 bilparkeringspladser i konstruktion og ca. 2.330 cykelparkeringspladser, hvoraf ca. 116 er til pladskrævende cykler. Bilparkering etableres i baserne under ungdomsboligerne, hotellet og Dybbølsbro samt eventuelt i kælder under IKEA. Cykelparkering etableres dels på forpladsen på Dybbølsbro dels i konstruktion i baserne.

IKEA

IKEA ønsker at opføre en ny type varehus på Kalvebod Brygge. Varehuset vil primært henvende sig til indbyggerne i centralkommunerne og skal aflaste IKEA's varehuse i Gentofte og Høje Taastrup. Derfor er der særlig fokus på kunder, der ankommer til fods eller på cykel. Som udgangspunkt er bygningen i tre etager med varegård og selvbetjeningslager i stueplan samt salgs- og udstillingslokaler på 1. og 2. sal. På taget anlægges det grønne strøg ca. 19 m over terræn, og her placeres der én større og to mindre bygninger i én etage. Hovedadgang for fodgængere og cyklister finder sted fra en ny plads på Dybbølsbro, der ligger ca. 8 m over terræn. Tilkørsel til varegården sker fra Carsten Niebuhrs Gade. Det samme gælder tilkørsel til kundeparkering til IKEA, der placeres i basen under Kaktus Tårnene og/eller under IKEA. Under Dybbølsbro er

Eksempel på IKEA´s facade mod Carsten Niebuhrs Gade set fra Dybbølsbro om dagen.
Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter

Eksempel på nybyggeriet set mod vest i fugleperspektiv, med hotellet, det grønne strøg oven på IKEA og Kaktus Tårnene. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.

der parkering med læssezone for IKEA's kunder i sammenhæng med selvbetjeningslageret.

Facaderne under hele det grønne strøg er gennemgående og sammenhængende. Facaderne udformes i et opskaleret gardin motiv med bølgende flader med varieret bølgelængde. Facadernes transparens varieres ved brug af store heltransparente glaspartier, glaspartier, der afskærmes af bølgende flader i halvtransparent materiale, samt lyse flader i ikke transparent materiale. Dele af de ikke transparente facader begrønnes. Omkring hjørnerne mod Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade nærmest Dybbølsbro udføres facaden i blå som baggrund for IKEA's gule logo. Desuden er der på hver af facaderne én større digital skærm til skiftende reklamer. Den buede facade varierer mellem en lukket og en semitransparent udgave. Hvor facaden møder henholdsvis Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade, etableres der en sokkel, som i en kantzone møder fortovet, og som indbyder til siddende ophold. Langs begge facader indrettes de tilstødende vejarealer med træbeplantning, som sammen med de grønne arealer på taget vil medvirke til at give varehuset en grøn fremtræden. Mod pladsen på Dybbølsbro er facaderne overvejende udformet i glas. Hovedindgangen er markeret med en gul fremspringende ramme placeret centralt i facaden.

CabInn

Hotellet indrettes i to 30-35 m høje trekantformede bygninger med afrundede hjørner, der placeres forskudt. Bygningerne er udformet således, at de hver har en facade, der tangerer henholdsvis Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade. Mod det grønne strøg skaber bygningernes facader et rumligt forløb. Det grønne strøg, der forbindes med den eksisterende bro over Arni Magnussons Gade, er jævnt skrånede op mod det vandrette parkstrøg over IKEA's varehus. Hovedadgangen til hotellet finder sted fra Arni Magnussons Gade. I basen etableres der adgangsfoyer og parkering. Der er afsætningsplads på forpladsen mod Arni Magnussons Gade. Tilkørsel til parkeringen finder sted fra Carsten Niebuhrs Gade. Der udskæres tre forsænkede haver i de skrånende flader med beplantede opholdsarealer i bunden, hvortil der er adgang fra restaurant og foyer. Udskæringerne giver lys til de nederste hotelværelser og fælleslokalerne.

Hotellets facader udformes med horisontale etagemarkeringer skiftende mellem 1 og 2 etager for at give bygningerne en etagemæssig variation. Facaderne beklædes med en tydelig lodret beklædning spændende fra dækmarkering til dækmarkering. Vinduesåbninger bearbejdes således, at de ligeledes visuelt spænder fra dæk til dæk. Facadebeklædning kan udføres i U-glasprofiler, eventuelt med bagvedliggende farvesætning. Alternativt beklædes facaderne med pladebeklædning med en tydelig og dybdemæssig varieret lodret profilering. Uden for selve hotelbygningerne udføres basen mod Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade i samme materialer og fremtræden som facaden på IKEA's varehus.

Kaktus Tårnene

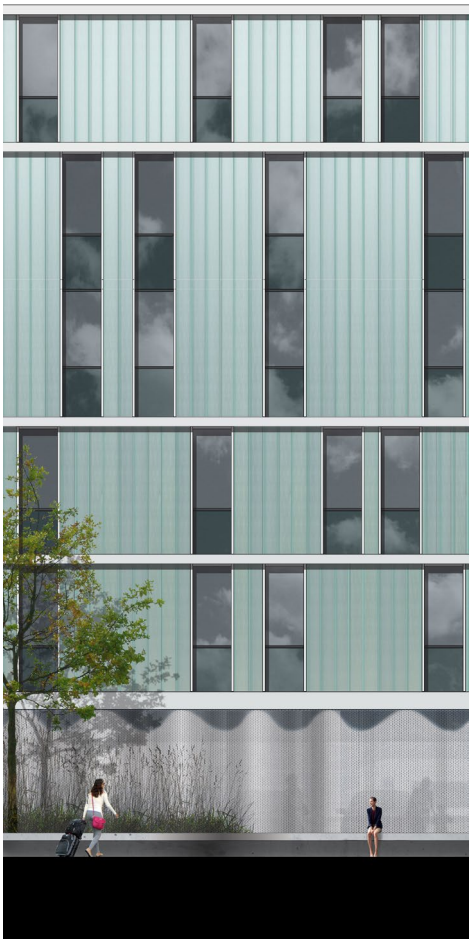
Ungdomsboligerne består ligeledes af to bygninger placeret på en fælles base under det grønne strøg, der anlægges på en skrånende flade. Bygningerne er ens i udtrykket men forskellig i højde. Den højeste ligger mod Carsten Niebuhrs Gade og er ca. 75-80 m høj eksklusive teknik. Den anden ligger mod Kalvebod Brygge og er 60-65 m høj.

Eksempel på facade af IKEA mod Dybbølsbro. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.

Ny illustration. Eksempel på facade mod Carsten Niebuhrs Gade. Herfra er der adgang til varegård og parkeringsanlæg. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.

Ny illustration. Eksempel på facade mod Kalvebod Brygge. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.

Eksempel på facadeudsnit af IKEA - dag og nat. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.



Eksempel på facadeudsnit af CabInn Hotel. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.

Eksempel på indgang til Katustårnene under Dybbølsbro. Illustration af BIG.

Eksempel på view fra Ingerslevsgade mod IKEA og Kaktus Tårnene. Illustration af BIG.

Eksempel på view fra cykelslangen mod Kaktus Tårnene. Illustration af BIG.

Set i forhold til terræn på Carsten Niebuhrs Gade svarer højderne til henholdsvis ca. 25 og 20 etager. De rummer tilsammen knap 500 boliger, fællesfunktioner og udadvendte funktioner. I basen etableres der cykel- og bilparkering samt teknikrum og depotrum mv. Der er mulighed for, at en del af parkeringen hørende til IKEA indrettes her. Tilkørsel finder sted fra Carsten Niebuhrs Gade via arealer under Dybbølsbro. Der er desuden adgang for

Eksempel på landskabetsstrøget ved Kaktus Tårnene. Illustration af BIG.

cyklister og gående fra Dybbølsbro. I de lokaler, der vender ud mod den gennemgående stiforbindelse og Dybbølsbro, placeres der udadvendte funktioner. Der udskæres 2 forsænkede haver i den skrånende flade, og i bunden af disse etableres der opholdsarealer og beplantning med adgang fra tilstødende fælleslokaler.

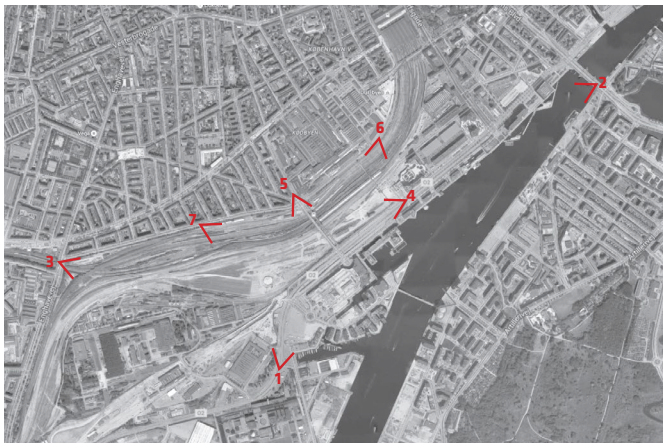
Bygningerne har en sekstenkantet kerne og altaner placeret på en kvadratisk flade, der drejer for hver etage. Bygningerne fremtræder dermed med spidser, der understreges af skråstillede værn og adskillelser mellem altanerne hørende til de enkelte boliger. På hver etage er der 16 boliger med trappe og elevator i midten.

Facaderne i bygningerne udføres i glas, træ og metalplader. Altanværn er transparente, og de udføres, så de i fornødent omfang fungerer som støjskærm for den bagved liggende boligfacade. Facaderne på basen udføres mod Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade i samme materialer og fremtræden som facaden på IKEA.

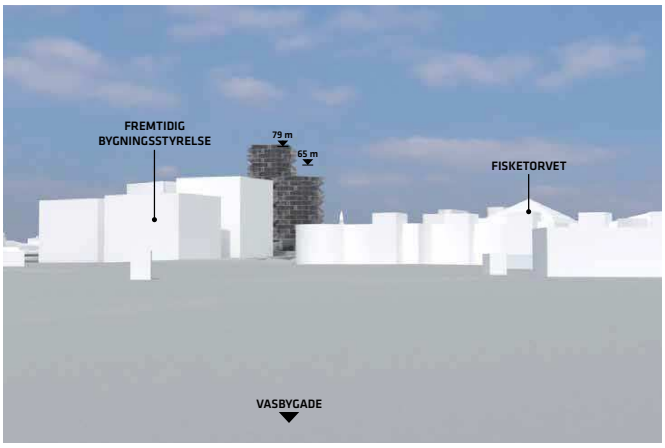
Det grønne strøg

Det hævede grønne strøg, der har et areal på ca. 18.000 m^2, kobler i den nordøstlige ende af området sammen med de eksisterende grønne byrum fra SEB bank via Rigsarkivet og Tivoli Hotel til broen over Arni Magnussons Gade. I områdets sydvestlige ende kobles det grønne strøg sammen med Bygningsstyrelsens projekt, og herfra vil det i fremtiden kunne føres videre gennem nye byggerier i retning af Sydhavnen.

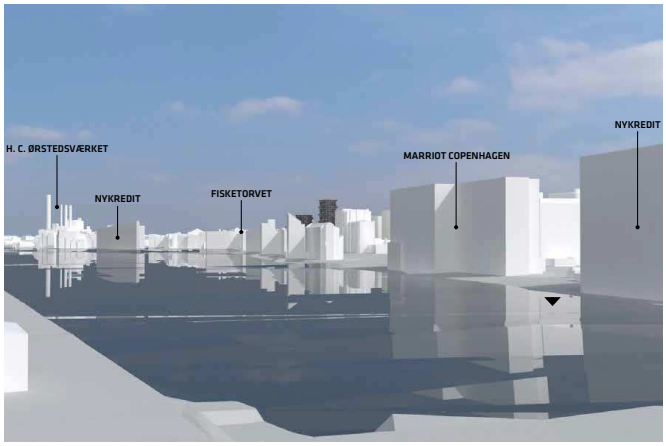
Det grønne strøg bliver et afgørende strukturerende element for området. Det har en landskabelig karakter



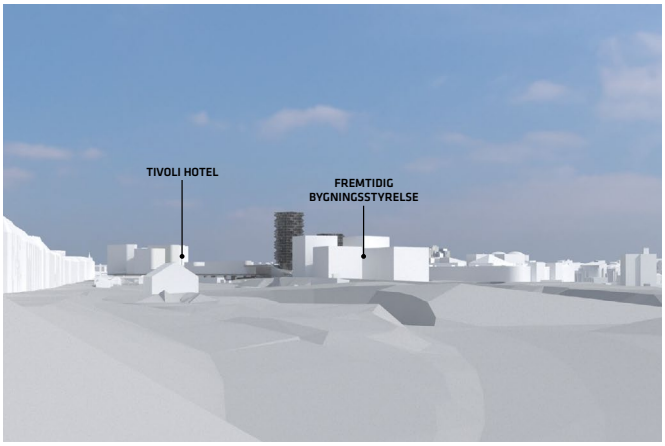
Visualiseringer af Kaktus Tårnene



View 1 - Fra Vasbygade



View 2 - Fra Langebro



View 3 - Fra Enghavevej ved Ingerslevsgade

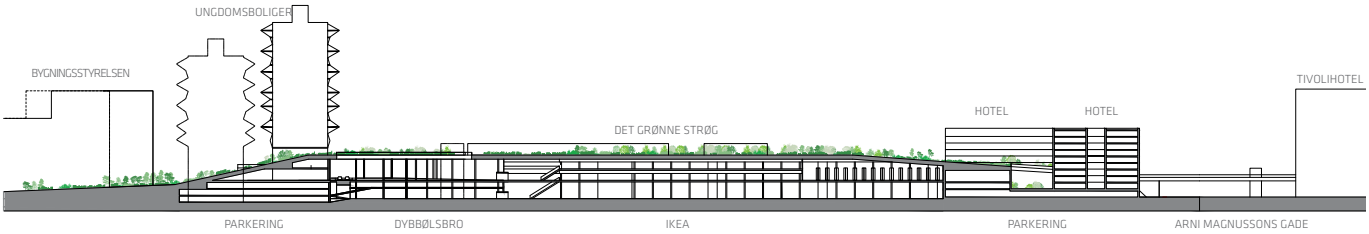
View 4 - Fra Kalvebod Brygge

View 5 - Fra Dybbølsbro mod Fisketorvet

View 6 - Fra Ingerslevsgade set mod sydvest

View 7 - Fra Ingerslevsgade set mod sydøst

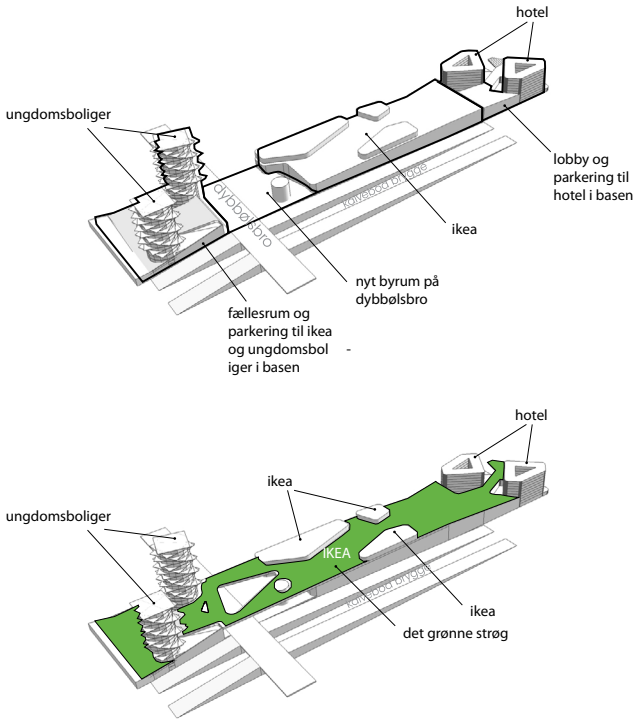
Ilustrationer af BIG



Snit i bebyggelsen. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.

og udgør et stort, grønt byrum for byens borgere. Det indeholder et stiforløb, der sikrer en bevægelse fra indre by mod Sydhavnen med grønne og rekreative kvaliteter, og det udgør et alternativ til at færdes på Kalvebod Brygge eller Carsten Niebuhrs Gade.

Det grønne strøg starter i niveau med broen over Arni Magnussons Gade, hvortil der er adgang via et trappeanlæg og fra en eksisterende elevator ved Tivoli Hotel. Herefter forløber det på en rampe med et slynget stiforløb gennem den nye hotelbebyggelse og fortsætter på taget af IKEA's varehus. Hovedstiens rampeforløb udføres således, at der sikres tilgængelighed for alle. Der suppleres med kortere stiforløb og trapper. Herefter flader terrænet ud i et stort landskab, der fortsætter henover IKEA's varehus med forskellige beplantningstyper. Beplantningen er inspireret af det danske kulturlandskab med græsflader, levende hegn og fritstående mindre træer vekslende med åbne flader med forskellige typer af belægning eller beplantning. I forbindelse med hovedstiens kantzoner vil der være opholds- og siddepladser, åbne flader til leg og ophold og skiftende oplevelser af vind og vejr. Nogle steder er der intimt og beskyttet, og andre steder er der åbne udsigtspunkter med udsigt over havnen og over baneterrænet til Vesterbro.



Øverst visualisering af projektet set i niveauet med Dybbølsbro og nederst i niveauet med det grønne strøg. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.

Karakteren af det grønne strøg kan beskrives som bynatur, hvor et engareal strækker sig imellem læhegn af hjemmehørende arter, med en stor grad af blomstrende og frugtbærende arter for at understøtte biodiversiteten. Undervejs brydes engfladens græsser og blomstrende urter af små lunde af fritstående, flerstammede mindre træer. I området over Dybbølsbro åbnes der op i læhegnene, og her plantes der mere strandengsplanter, som vil give dette område en særlig karakter. Langs kanterne plantes der robuste læhegn af buske og mange-stammede træer, der kan give læ til hovedstiforløbet. Der vælges primært robuste lokale plantetyper og biotoper, der naturligt vokser på vindbelastede, næringsfattige steder som engstrøg og kystlandskaber. Planterne vil vokse og forandres i en naturlig cyklus, og derved medvirke til at tiltrække en fauna af fugle og insekter, der vil bidrage til den samlede biodiversitet. Arealerne kan med forskellige niveauer af pleje fremstå som mere fri natur eller plejede græsarealer med mulighed for forskellige aktiviteter.

På taget placeres der 3 bygninger, der afskærmer en del af det grønne strøg og danner områder med læ og mulighed for ophold. Én af disse bygninger indeholder IKEA's restaurant og medarbejderfunktioner, og via glaspartier sikres en visuel kontakt mellem mennesker i bygningen og taglandskabet. Foran restauranten planlægges et areal med udeservering og en offentlig tilgængelig legeplads.

Det grønne strøg er først og fremmest tænkt til gående og ikke som en primær cykelrute, men det er muligt at tage sin cykel med op til taghaven enten ved at trække den op af ramperne eller via en ny elevator på Dybbølsbro og og den eksisterende elevator ved Arni Magnussons Gade.

Det grønne strøg fortsætter hen over Dybbølsbro, hvor der udskæres et stort hul i tagfladen, som sikrer dagslys og visuel kontakt til byrummet nedenunder. Her er ligeledes trappe og elevator, så adgangen mellem Dybbølsbro og det grønne strøg og Carsten Niebuhrs Gade sikres for alle.

Syd for Dybbølsbro anlægges det grønne strøg på en skrånende flade med rampe og trappeanlæg mellem de to bygninger med ungdomsboliger og forbindes med det

grønne strøg og stiforløbet mellem Bygningsstyrelsens kommende nybyggerier.

Nyt byrum på Dybbølsbro

På Dybbølsbro etableres et nyt byrum, der fungerer som forplads for det nye IKEA og for ungdomsboligerne, og her skabes vertikal adgang fra Carsten Niebuhrs Gade til Dybbølsbro og videre til det grønne strøg. Pladsen indrettes, så den intensive trafik over Dybbølsbro kan afvikles på en sikker måde~~, både i den nuværende situation og~~ efter en fremtidig udvidelse af stiforløbet på begge sider, jf. afsnittet om infrastruktur. Dette byrum har en intens, urban karakter med et højt antal dagligt passerende.

Byrummet planlægges som en aktiv plads, der skal rumme mange cykelparkeringspladser i forbindelse med både IKEA og ungdomsboligerne. Cykelparkeringspladserne ved varehuset placeres i store grupper langs kanterne mod Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade således, at den centrale del af byrummet friholdes. Arealerne med cykelparkering planlægges, så de indeholder et antal søjler placeret med en uregelmæssighed, der giver et billede af en "søjleskov".

I pladsens østlige del placeres en trappe og elevator, der forbinder til Carsten Niebuhrs Gade og til det grønne strøg. ~~Som en del af denne runde konstruktion indgår en cykelrampe fra Dybbølsbro og ned til Carsten Niebuhrs Gade.~~

Bygningernes facader langs det nye byrum tænkes som delvis åbne facader med udadvendte funktioner. Foruden IKEA's indgang planlægges der en bistro med servering mod byrummet, og der er mulighed for at etablere en mindre butik, café eller andre former for udadvendte serviceerhverv i ungdomsboligernes underetage. Herudover planlægges der forskellige former for siddepladser i byrummet i form af bænke eller trin, der udformes til ophold kombineret med beplantede arealer.

Læhegnsbeplantningens karakter

Strandengbeplantningens karakter

Eng-/overdrevsbeplantningens karakter

Fotos af Dorte Mandrup Arkitekter og 1:1 Landskab

Eksempel på illustration af byrum på Dybbølsbro med kig mod IKEA´s hovedindgang samt elevator- og trappetårnet, der giver adgang til det grønne strøg. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanen omfatter arealer, der indgår i lokalplan nr. 485 "Kalvebod Brygge Vest", hvor de udgør underområde I. Ligesom det var tilfældet med denne plan, skal den aktuelle plan udgøre det planlægningsmæssige grundlag for at fortsætte den igangværende omdannelse af banearealer ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde, der ligger mellem den tætte by og de åbne bane- og havnearealer. Udformningen skal udnytte nærheden til både Hovedbanegården, ~~og~~ Dybbølsbro Station og den kommende metrostation ved Fisketorvet og understøtte Københavns Kommunens målsætning om at styrke Københavns position som Øresundsregionens centrum for handel og oplevelse.

Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der er mulighed for op til 25 % boliger samt kollektive anlæg mv. Konkret fastlægges der bebyggelse til et stort varehus med salg af udvalgsvarer, til ungdomsboliger mv. og til hotel samt andre former for serviceerhverv. Boligerne vil kunne bidrage til, at aktiviteterne i området strækker sig over det meste af døgnet og være med til at skabe tryghed. Der ønskes et æstetisk varieret område, hvor funktionernes placering tager hensyn til omgivelserne, til udsigter over byen og havnen, til de tilstødende overordnede veje og til at skabe et levende miljø.

Bebyggelsens omfang og placering

Med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og et grundareal på ca. 40.000 m² muliggøres et nybyggeri med et etageareal på ca. 74.000 m², der fastlægges som bebyggelsesplan i overensstemmelse med beskrevne byggeønsker. I bestemmelserne indbygges en vis fleksibilitet med hensyn til højder og fordeling af etagearealer mellem de forskellige byggerier. I tilfælde af, at der indrettes etagearealer til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, og/eller til idrætsformål muliggør planen, at bebyggelsesprocenten kan overskrides med op til ~~10~~ 20 procentpoint (fra 185 til ~~195~~ 205). Det kan f.eks. blive tilfældet med arealer i baserne under hotellet og ungdomsboligerne.

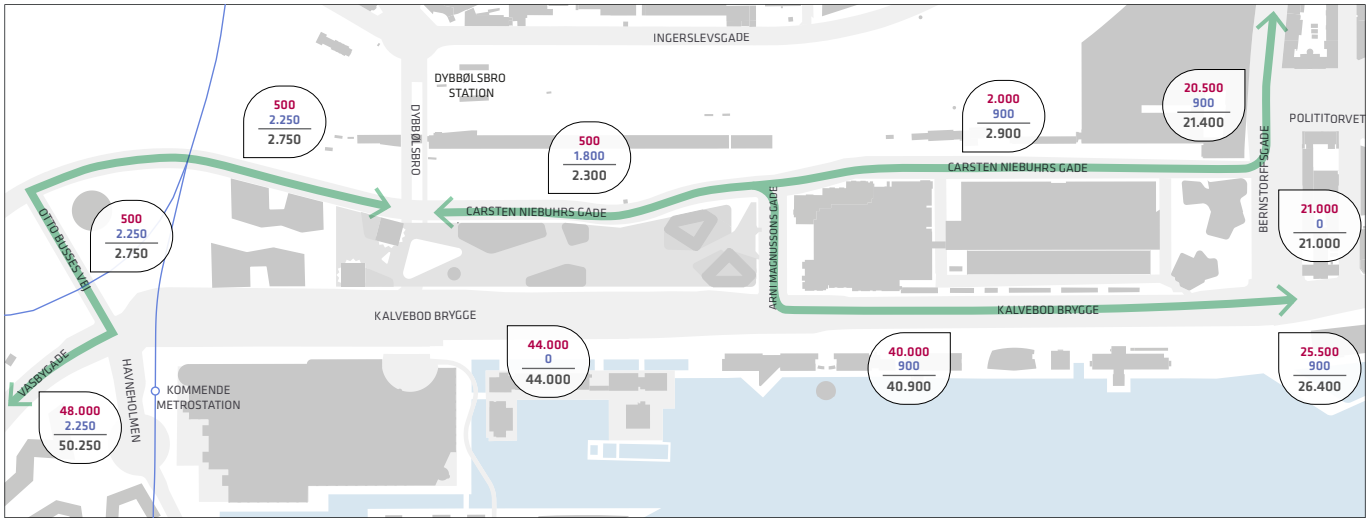
Infrastruktur

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til kollektiv trafik, cykelinfrastruktur og det overordnede vejnet. Området ligger stationsnært med 150 meter til Dybbølsbro S-togsstation, 200-600 m til den kommende metrostation ved Fisketorvet og ca. 1 km til Hovedbanegården. I forhold til cykeltrafikken er der cykelstier på de omkringliggende gader. Lokalplanområdet har god adgang direkte til Kalvebod Brygge og derfor nem adgang til det overordnede vejnet mod nord og syd.

For biler vil der være ind- og udkørsel til varehusets, hotellets og ungdomsboligernes parkeringsanlæg fra Carsten Niebuhrs Gade. Carsten Niebuhrs Gade niveauet indrettes primært til at betjene biltrafik, sekundært gående og cyklende. Fra Kalvebod Brygge sker adgangen til Carsten Niebuhrs Gade via Otto Busses Vej og Arni Mag-

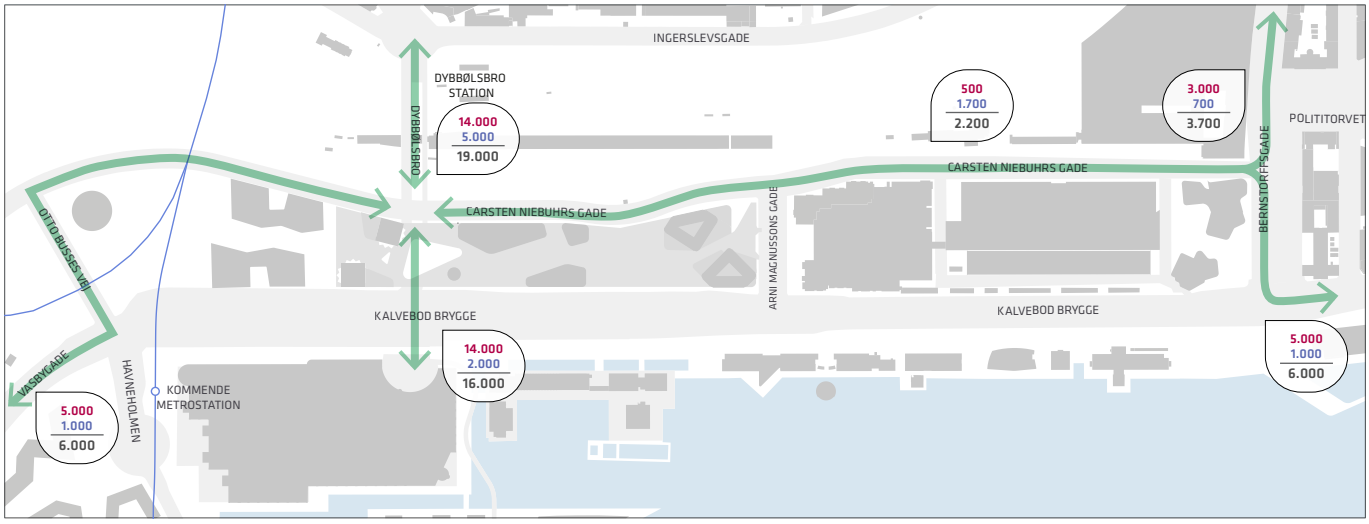
BILTRAFIK

Alle tal er hverdagsdøgnstrafik **RØD** Eksisterende trafik **BLÅ** Trafik til og fra IKEA **SORT** Samlet fremtidig trafik



CYKELTRAFIK

Alle tal er hverdagsdøgnstrafik **RØD** Eksisterende trafik **BLÅ** Trafik til og fra IKEA **SORT** Samlet fremtidig trafik



Der kan være nogen variation i den faktiske trafik og de beregnede værdier. Der kan således godt være nogle trafikanter, der alligevel i virkeligheden vælger en anden vej end den forventede.

nussons Gade. For cyklister vil den primære adgang være fra Dybbølsbro, hvor hovedadgangen til varehuset er beliggende. Ankomstniveauet på Dybbølsbro indrettes kun til cykler og gående. Det vurderes, at en yderst begrænset mængde biler vil ankomme til varehuset fra Vesterbro via Dybbølsbro ned til p-anlægget ved Carsten Niebuhrs Gade. Det er beregnet, at varehuset vil generere i størrelsesordenen 4.000 bilture på hverdage og 5.500 bilture på lørdage. Samlet vurderes det, at cykeltrafikken til varehuset vil være i størrelsesordenen 10.000 ture. Cykeltrafikken forventes at stige mest på Dybbølsbro med ca. 5.000 cyklister, fra ca. 14.000 til ca. 19.000. Hovedindgangen, som ligger på Dybbølsbro, indrettes med en forplads, som har fokus på de mange cyklister, cykelparkering og gående.

Vareleveringen til varehuset vil ske fra en separat varegård med adgang fra Carsten Niebuhrs Gade. Omfanget vurderes til under 10 lastbiler i døgnet samt et antal mindre varevogne under 3,5 t. til vareudbringning.

Trafikdiagrammerne ~~på side 12~~ viser den eksisterende hverdagsdøgntrafik (HVDT), og trafikken til den planlagte bebyggelse. Trafikberegninger viser overordnet, at varehuset genererer en mindre stigning i biltrafikken set i forhold til den eksisterende trafik. Lørdagstrafikken til varehuset vil dog opleves relativt større end hverdagstrafikken, da den samlede trafiklastning på vejnettet er mindre om lørdagen. I forhold til cykeltrafikken er stigningen relativt større.

For at kunne håndtere den ovenfor beskrevne stigning i trafikmængde og de ændrede trafikmønstre i lokalplanområdet, forventes der indgået en udbygningsaftale mellem kommunen og grundejeren om opgradering af infrastrukturanlæg, jf. afsnit 'Udbygningsaftale'.

Overordnet vil der ske følgende justeringer af vejnettet i og omkring lokalplanområdet:

- Carsten Niebuhrs Gade forlænges mod syd og møder i et trebenet kryds en omlagt Otto Busses Vej. Disse veje anlægges med fortove og cykelstier.
- Kalvebod Brygge er anlagt med cykelstier, der på ramper fører op til Dybbølsbro. Rampen på Kalvebod Brygge forsynes med træbeplantning, der veksler med langsgående parkering. Rampen er offentlig vej, og det vil være en kommunal opgave at plante træerne, når der er budgetmæssig mulighed herfor.
- Stiforbindelsen, der starter ved Bernstorffsgade, forlænges mod syd i det hævede landskabelige strøg.
- Carsten Niebuhrs Gade fastlægges med et profil med cykelsti og fortov i begge sider i sammenhæng med kantzonen langs bebyggelsen. Desuden forsynes vejen med træbeplantning i sydøstsiden vekslende med langsgående parkering. Kørebanen har tilstrækkelig bredde til, at der kan etableres lange svingbaner.

Dybbølsbro fungerer i dag som en meget vigtig forbindelse for fodgængere og cyklister mellem Vesterbro, Fisketorvet, Havneholmen, Islands Brygge og Amager Fælled. Efter åbningen af Bryggebroen i 2006 og Cykelslangen i 2014 er cykeltrafikken på broen steget markant til ca. 14.000 cyklister. Dette vil sammen med byudviklingen på Kalvebod Brygge med bl.a. det nye varehus, der har hovedadgang for de bløde trafikanter fra Dybbølsbro, betyde, at antallet af bløde trafikanter vil overstige broens kapacitet. På den baggrund har Københavns Kommune i Budget ~~2016~~ 2017 afsat midler til ~~en forundersøgelse af mulighederne for~~ en udvidelse af broen, som ~~kan~~ vil forbedre forholdene for fodgænger- og cykeltrafik. Inden for lokalplanområdet omdannes Dybbølsbro til et stort byrum, der indrettes, så der er plads til cykel- og gangtrafik, cykelparkering og biltrafik.

Parkering

Bilparkeringsdækningen er 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til detailhandel, 1 plads pr. 100 m² etageareal til hotelvirksomhed, 1 plads pr. 150 m² etageareal til andre former for serviceerhverv og 1 plads pr. 300 m² etageareal til ungdomsboliger. Det bemærkes, at det i forbindelse med hotelprojektet ud fra erfaringen med tilsvarende hoteller med beliggenhed ved det overordnede vejnet er påvist, at der kan være et behov for en parkeringsdækning på 1 plads pr. 100 m². Parkering skal etableres i konstruktion, der kan være under hotellet, ungdomsboligerne, Dybbølsbro og i kælder under varehuset med tilkørsel fra Carsten Niebuhrs Gade, hvorfra der også er varetilkørsel til varehuset. Samlet etableres der med de forventede anvendelser ca. 635 pladser. Herudover er der langsgående parkering på Carsten Niebuhrs Gade og rampen på Kalvebod Brygge.

Cykelparkeringsdækningen er 4 pladser pr. 100 m² etageareal til ungdomsboliger og varehuset samt andre former for serviceareal, bortset fra hotelvirksomhed, hvor den er 1 plads pr. 100 m² etageareal. Til arbejdspladser generelt og til varehuset, skal der være 2 pladser til pladskrævende cykler pr. 1.000 m². Med de forventede anvendelser giver det et samlet antal pladser på ca. 2.330, hvoraf ca. 116 vil være til pladskrævende cykler. Cykelparkering til kunder til varehuset placeres primært på den nye plads på Dybbølsbro ved hovedindgangen. Cykelparkering til ungdomsboligerne placeres i konstruktion i etagerne under boligerne og på pladsen på Dybbølsbro. Set i forhold til rammerne i Kommuneplan 2015 om overdækning af mindst 50 % af cykelparkeringspladserne ved butikker og ungdomsboliger og 25 % ved arbejdspladser vil kravene være rigeligt opfyldt.

Byrum og kantzoner

Som et vigtigt strukturelement skal det hævede landskabelige grønne strøg med et stiforløb i hele områdets længde sikre rekreative kvaliteter for områdets brugere. Det grønne strøg skal klart fremstå som områdets "livsnerve" og skal tydeligt synliggøre den bærende idé i områdets udvikling. Det grønne strøg skal i sin helhed ses som områdets store, samlende byrum. Stiforløbet bevæger sig således, at udsigten herfra skifter fokus i takt med den varierede retning. Der skal være offentlig adgang i hele det hævede landskabelige strøgs forløb. Adgang sker primært fra Kalvebod Brygge, Arni Magnussons Gade og Dybbølsbro samt fra Bernstorffsgade og Otto Busses Vej. Det grønne strøg fastlægges som et særligt fællesanlæg, der skal etableres som betingelse for ibrugtagning.

Også det nye byrum på Dybbølsbro får stor betydning. Her er der hovedadgang for fodgængere og cyklister til IKEA, og herfra er der adgang til Kaktus Tårnene samt trappe- og elevatorforbindelse til Carsten Niebuhrs Gade og det grønne strøg. Det anlægges med cykelparkering, opholdsmuligheder og beplantning. Samtidig skal byrummet indrettes således, at ønsket om en trafiksikker afvikling af bil-, cykel- og fodgængertrafikken over broen tilgodeses ~~i såvel den nuværende situation som~~ efter udvidelse af broerne ~~tilgodeses~~.

Ved ungdomsboligerne og hotellet etableres der særlige byrum i form af forsænkede haver, der giver lys til de tilstødende rum og opholdsmuligheder for beboere og brugere. Disse byrum vil være beskyttede mod trafikstøj.

Langs bygningernes facader mod de forskellige byrum og de tilstødende veje fastlægges der kantzoner med opholdsmuligheder afhængig af facadens transparens.

Bæredygtighed og regnvand

Planen er udarbejdet, så lokal afledning af regnvand (LAR) er integreret i det hævede landskabelige strøg. Taghaven optager og forsinker en stor del af tagvandet i drænbakker, som udlægges under hele tagfladen. Overskydende tagvand opsamles i tanke og genanvendes til vanding i tørre perioder. Anlægget vil være et eksempel på, hvordan regnvand kan håndteres i urbane landskaber.

Den landskabelige bearbejdning samt placering og udformning af bebyggelsen skal ske således, at de rekreative arealer i vid udstrækning afskærmes mod trafikstøj.

Landskabsstrøget skal være biologisk mangfoldigt. Der arbejdes konsekvent med en mangfoldighed af hjemmehørende arter, både træer, buske og urter, som tilsammen vil skabe et naturligt miljø. Det vil gennem sin naturnære drift medvirke til, at taghaven ikke kun bliver en rekreativ oase for byens borgere, men også et levested for mindre pattedyr, fugle og insekter. Særlig de tætte læhegn vil kunne blive et leve- og ynglested for fugle, der også vil kunne finde føde, da de hjemmehørende planter vil give frugt og tiltrække insekter. Den ekstensive drift vil åbne op for, at planter vil kunne selvsås således, at den biologiske mangfoldighed vil øges hen over tid.

IKEA varehuset opføres efter den internationalt anerkendte bæredygtighedscertificering BREEAM.

Ledningsanlæg

Der ligger flere ledningsanlæg i området, herunder 2 store afløbsledninger på tværs af baneterrænet til havnen. Desuden er der planlagt 2 nye store ledninger langs hermed som led i skybrudsplanlægningen. I lokalplanen forudsættes det, at eksisterende ledningsanlæg respekteres eller omlægges efter nærmere aftale med ledningsejeren, og at de planlagte skybrudsledninger respekteres efter nærmere aftale med ledningsejeren.

Tillæg til Kommuneplan 2015

For at muliggøre den foreslåede planlægning er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2015.

Kommuneplan 2015 fastlægger, at der i lokalplaner kan udpeges byggefelter med en bygningshøjde på højst 47 m i området. For at muliggøre to højere punkthuse syd for Dybbølsbro er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, som fastlægger, at der kan opføres bebyggelse med en bygningshøjde på højst 80 m umiddelbart syd for Dybbølsbro. Dette er i tråd med kommuneplanens retningslinjer om, at højhuse skal være med til at udvikle attraktive og tætte byområder, der understøtter brugen af kollektiv trafik. Desuden fastlægger kommuneplantillægget, at den maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides med op til 20 procentpoint for etagearealer, der benyttes til kulturelle formål eller idrætsformål.
Der foreslås ikke ændret på andre bestemmelser i kommuneplanen.

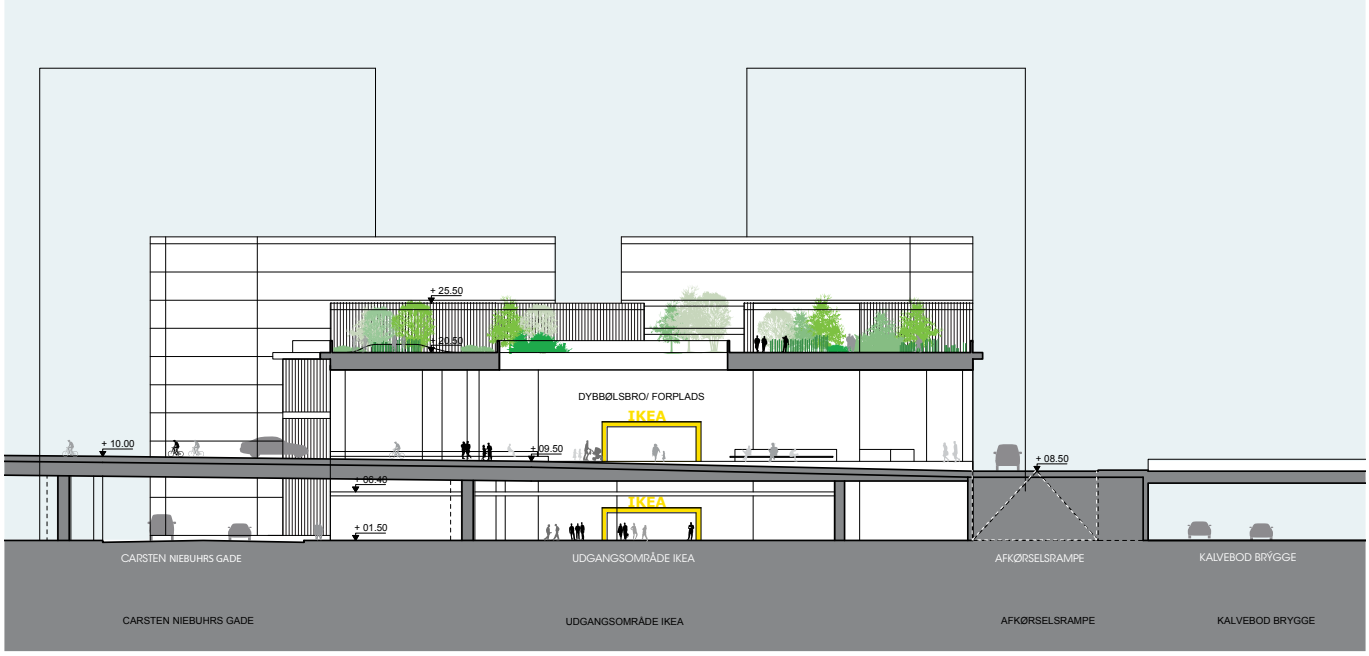
Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejeren til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Der indgås udbygningsaftale, hvor grundejeren forpligter sig til følgende:

- etablere signalregulering med svingbaner i krydset Carsten Niebuhrs Gade/Arni Magnussons Gade,
- optimere signalanlæg og svingbaner ved krydset Kalvebod Brygge/Arni Magnussons Gade,
- ombygge og udvide Otto Busses Vej,
- optimere signalanlægget og svingbanerne i de to ben Otto Busses Vej/Vasbygade,



Principsnit der viser det nye byrum på Dybbølsbro med angivelse af principielle koter. Illustration af Dorte Mandrup Arkitekter.

Alle signalregulerede kryds etableres med dynamisk trafikstyring, hvilket betyder, at grøntiderne tilpasser sig antallet af køretøjer for de enkelte svingbevægelser. Grundejer forpligter sig endvidere til at bidrage med 5,3 mio. kr. (2016 priser) til den fremtidige udvidelse af Dybbølsbro uden for lokalplanområdet.

Med denne udbygningsaftale bortfalder den i forbindelse med lokalplan nr. 485 "Kalvebod Vest" indgåede udbygningsaftale om indbetaling af 5 mio. kr. til anlæg af en midlertidig boldbane eller et andet rekreativt anlæg i kvarteret.

Miljøforhold

VVM og MPP

København Kommune har vurderet, at opførelse af et nyt IKEA-varehus er omfattet af VVM-pligt, jf. VVM-bekendtgørelsens (BEK nr. 1832 af 16. december 2015) bilag 1, pkt. 36, Detailhandelscentre, der på grund af størrelsen har regional betydning. Samtidig har kommunen vurderet, at den nye bebyggelse og de indeholdte funktioner er af et sådant omfang, at den nye lokalplan og kommuneplantillæg for projektområdet skal miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af Planer og programmer (LBK nr. 1533 af 10. december 2015).

Kommunen har i en forudgående høring indkaldt idéer og forslag til hvilke miljøforhold og vurderinger, der bør indgå i VVM-redegørelsen, og gennemført en høring af berørte myndigheder om afgrænsning af miljøvurderingen af lokalplan og kommuneplantillæg. Miljøvurdering og VVM-redegørelse er udarbejdet som ét samlet dokument, der lever op til de samlede krav. Den samlede miljørapport sendes i høring samtidig med forslag til lokalplan og kommuneplantillæg. Et resumé af de centrale emner i miljørapporten er beskrevet nedenfor.

Detailhandel

Konsekvenserne for den eksisterende udvalgsvarehandel er beregnet for 2021, hvor IKEA forventes at være fuldt indkørt.

De største konsekvenser for detailhandlen ved etablering af et stort IKEA-varehus ved Kalvebod Brygge vil være for de to eksisterende IKEA-varehuse i Gentofte og Høje-Taastrup, der vurderes at miste op mod 15 % af omsætningen. De næststørste konsekvenser vurderes at være for handlen i Tårnby og Dragør Kommuner, hvor omsætningen forventes at blive reduceret med op til 6 %.

Konsekvenserne for handelsområderne i den indre del af Hovedstadsområdet er generelt relativt afdæmpede. Det vurderes, at udvalgsvareomsætningen i Indre by i København i 2021 vil falde med ca. 0,5 %, hvis der etableres et IKEA-varehus ved Kalvebod Brygge. På Vesterbro, i Kongens Enghave, i Valby samt i Frederiksberg Kommune vil omsætningsreduktionen være mindre end 4 %. På Nørrebro og Østerbro vil omsætningsreduktionen være ca. 1 %. I de øvrige københavnske bydele vil der ligeledes være tale om marginale konsekvenser.

Det skal bemærkes, at der i alle københavnske bydele - også efter etablering af IKEA - vil være tale om en væsentlig omsætningsfremgang pga. forventninger til befolkningstilvæksten og den generelle stigning i forbruget pr. person.

Trafik

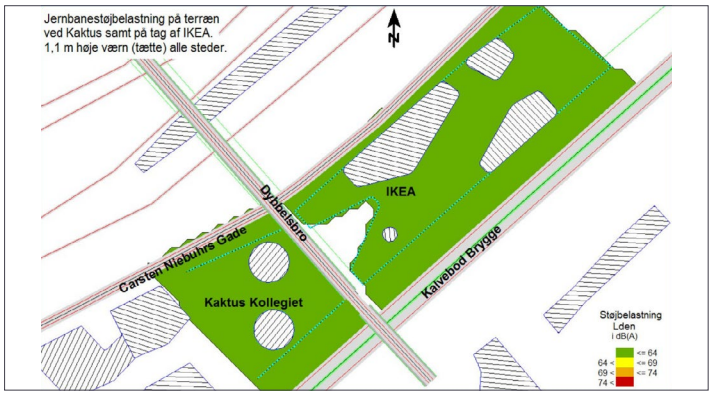
Det nye IKEA varehus samt ungdomsboliger og hotel vil øge trafikmængden. Bernstorffsgade og Kalvebod Brygge er begge befærdede veje, der påvirkes af de planlagte projekter. Der er beregnet, at der for disse to veje sker en stigning i trafikken på 5 - 10 % i forhold til den nuværende gennemsnitlige trafik på et almindeligt hverdagsdøgn. Selve adgangen til området for biler og varetransport vil finde sted ad den nyanlagte Carsten Niebuhrs Gade og ad Arni Magnussons Gade. Cykeltrafikken har primært adgang til området ad Carsten Niebuhrs Gade samt ad Dybbølsbro. Det vurderes, at der vil være en tilfredsstillende trafikafvikling, når området er fuldt udbygget inklusive en række tiltag til bedre afvikling af trafik i form af styrede trafiklys og separate og/eller forlængede svingbaner.

Byrum og visuelle forhold

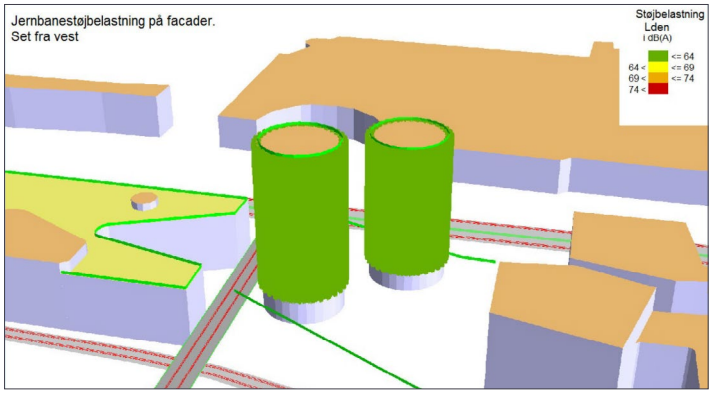
Byggeriet af et nyt IKEA-varehus og fire enkeltstående bygninger vil medføre en væsentlig påvirkning af det nuværende åbne byrum, og visuelt berøre et stort område. I driftsfasen vil man tæt på projektområdet, f.eks. ved Dybbølsbro og Fisketorvet, opleve en markant ændring af byrummet. Det tidligere udsyn over byen og havnen vil være erstattet af et mere lukket byrum.

Det grønne strøg, der etableres fra Tivoli Congress Center henover taget på IKEA og videre mod Sydhavnen, vil give nye rekreative muligheder og udsigtspunkter for både lokale borgere og for de kommende beboere i de 500 ungdomsboliger og det nye hotels gæster. Samtidigt vil Dybbølsbro ikke længere kun have en transportfunktion, da der ved indgangspartiet til IKEA-varehuset etableres en nyt byrum med tilhørende cykelparkering. Det nye byrum vil give mulighed for ophold, og der vil være adgang herfra op til det grønne strøg og ned til Carsten Niebuhrs Gade. Det nye byrum og mulighederne for ophold vurderes som en væsentlig positiv påvirkning.

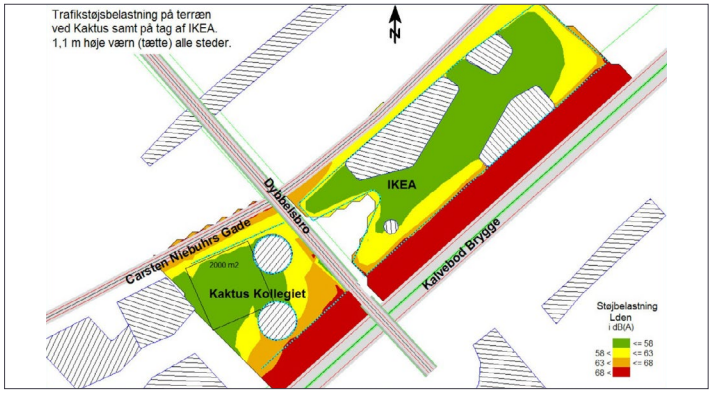
De visuelle konsekvenser af hotel og IKEA varehuset set fra omgivelserne på større afstand vurderes at være mindre, da bygningerne skalamæssigt vil falde ind i omgivelserne. Derimod fremstår Kaktus Tårnene to bygninger som markante nye elementer i byens skyline, og de høje kantede bygninger vil tydeligt kunne ses på større afstand og fra mange steder i byen.



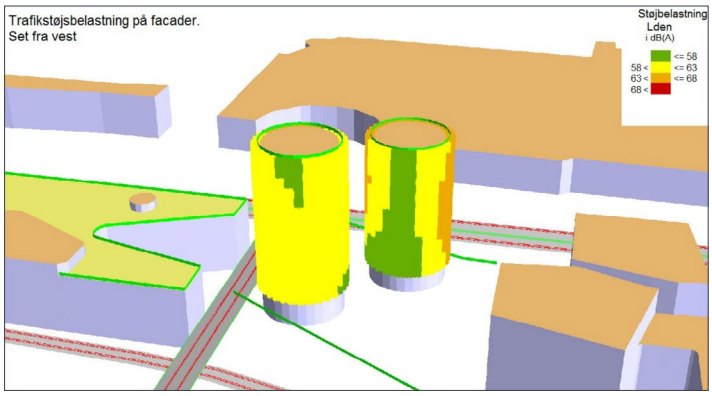
Figur 1
Jernbanestøj på udearealer. Støjgrænsen på 64 dB overholdes alle steder.



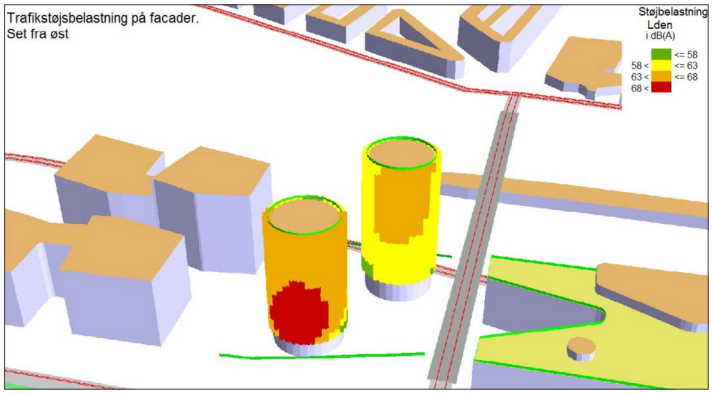
Figur 2
Jernbanestøj på ungdomsboligernes facader. Støjgrænsen på 64 dB overholdes alle steder.



Figur 3
Støjpåvirkning fra vejstøj på udearealer for ungdomsboliger og på taget af IKEA. Store dele af arealerne overholder grænsen på 58 dB.



Figur 4
Facadestøj fra vejtrafik set fra jernbanesiden. Der er en støjpåvirkning på under 68 dB på facaderne mod banen.



Figur 5
Vejtrafikstøj på ungdomsboligernes facader fra Kalvebod Brygge. Dele af byggeriet nærmest Kalvebod Brygge påvirkes af støj over 68 dB. Ved at udforme værn på altaner som støjskærm kan grænseværdien overholdes.

Støj
Anlægsperioden anslås til at være omkring 2 år. Der forventes især i løbet af det første halvår at finde støjende aktiviteter sted på byggepladsen såsom ramning af jernbetonpæle og af spuns. Der er foretaget beregninger af støjpåvirkningen af boliger omkring Ingerslevsgade samt af Tivoli Hotellet. Beregningerne viser at de gældende støjgrænser ikke vil blive overskredet i anlægsperioden. Området påvirkes i dag af trafikstøj fra Kalvebod Brygge, samt af støj fra jernbanenettet. Vejstøjsniveauet langs Kalvebod Brygge og Dybbølsbro er generelt højt. Støj fra jenbanen resulterer også i støj på projektområdet. Den planlagte udnyttelse af lokalplanområdet vil, når den er gennemført, resultere i en mindre forøgelse af vejtrafikken. Ændringen i støjpåvirkningen af boliger ved Ingerslevsgade som følge af den mindre forøgelse af vejtrafikken vil ikke være hørbar.

Påvirkningen af støj fra jernbanen på de kommende ungdomsboliger ligger under de tilladte støjgrænser for både udearealer og facader (figur 1 og 2). Påvirkningen fra vejstøj på udendørs opholdsarealer ses på figur 3. De grønne områder overholder støjgrænsen på 58 dB således, at krav til støjpåvirkning af udearealer er overholdt. For facadestøj på boliger vil ungdomsboligerne på enkelte steder være påvirket af støj fra Kalvebod Brygge, der overskrider Københavns Kommunes grænseværdi for nybyggeri på 68 dB (figur 4 og 5). Det anbefales, at der i disse områder findes en alternativ benyttelse af udsatte arealer til eksempelvis kontorer, eller at lejemålene beskyttes af særlige facade- og vinduesløsninger, der sikrer, at det indendørs støjkrav overholdes.

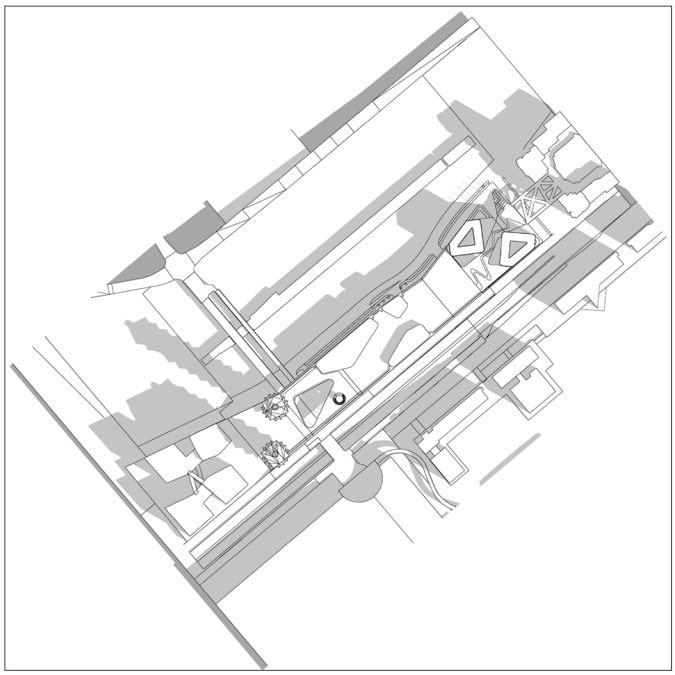
I henhold til støjrapporten, der er et bilag til miljørapporten, kan støjgrænsen ved ungdomsboligerne overholdes ved at udforme værn på altaner som støjskærm.

Luftkvalitet og klimapåvirkning
I anlægsperioden vurderes påvirkningerne på den lokale luftforurening fra entreprenørmaskiner at være ubetydelige grundet gode spredningsforhold på projektområdet samt den forholdsvise korte anlægsperiode.

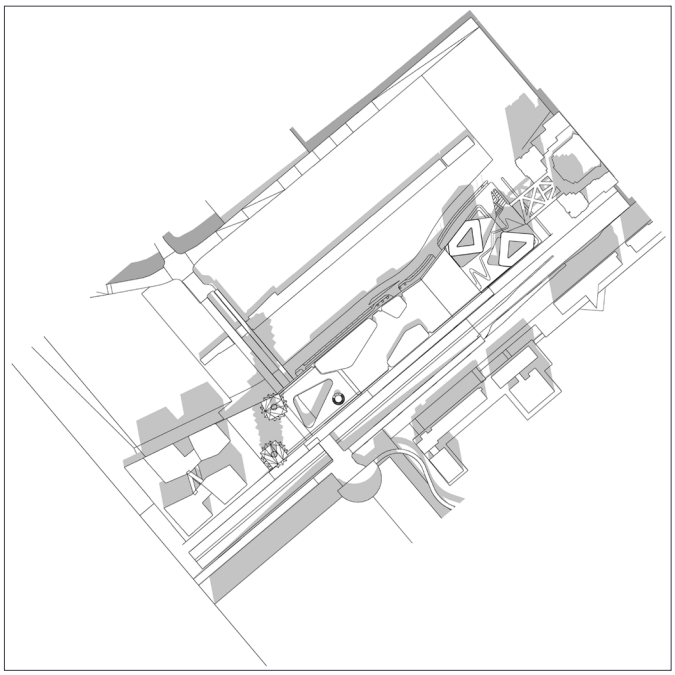
Der vil, når området er fuldt udbygget, være en mindre stigning i vejtrafikken og dermed en mindre stigning i udledninger fra trafik. Det vurderes dog, at den lokale luftkvalitet på de større influensveje ikke vil blive påvirket i en sådan grad, at de generelle luftkvalitetskrav vil blive overskredet.

Der er foretaget en beregning og vurdering af påvirkningen af de op til 80 m høje ungdomsboliger fra røg ved normaldrift fra H.C. Ørstedværkets skorstene, som befinder sig ca. 800 m syd for boligerne. Beregningerne for påvirkningen i 80 m højde viser, at de gældende grænseværdier for NOX og SOX ikke overskrides.

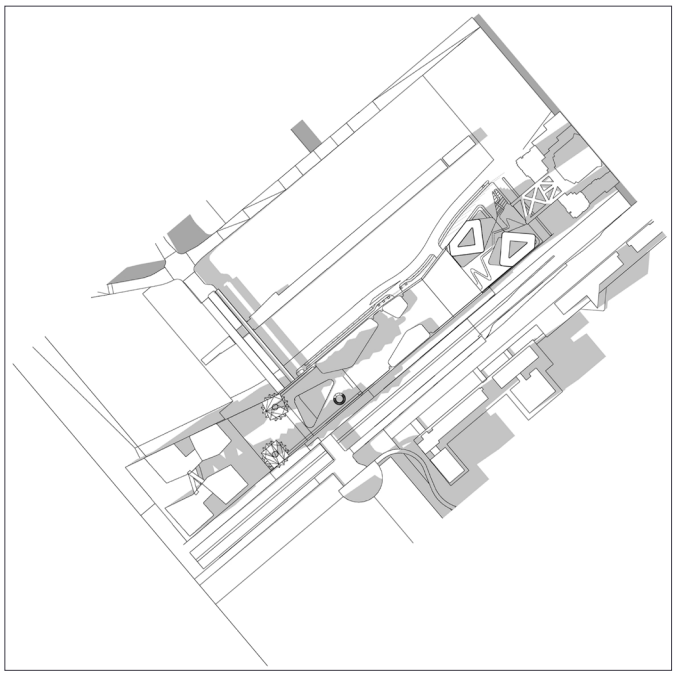
Ændringen i klimapåvirkning fra forslaget til lokalplan i forhold til den gældende lokalplan 485, hvor der opføres 7 enkeltstående bygninger, vurderes at være af mindre betydning. Der opføres et sammenligneligt bygningsvolumen, som også vil være omfattet af de aktuelle energikrav til nybyggeri. Der vil ske en mindre forøgelse af CO_2-udledning som følge af den ændrede vejtrafik.



Den 21. marts kl. 09.00



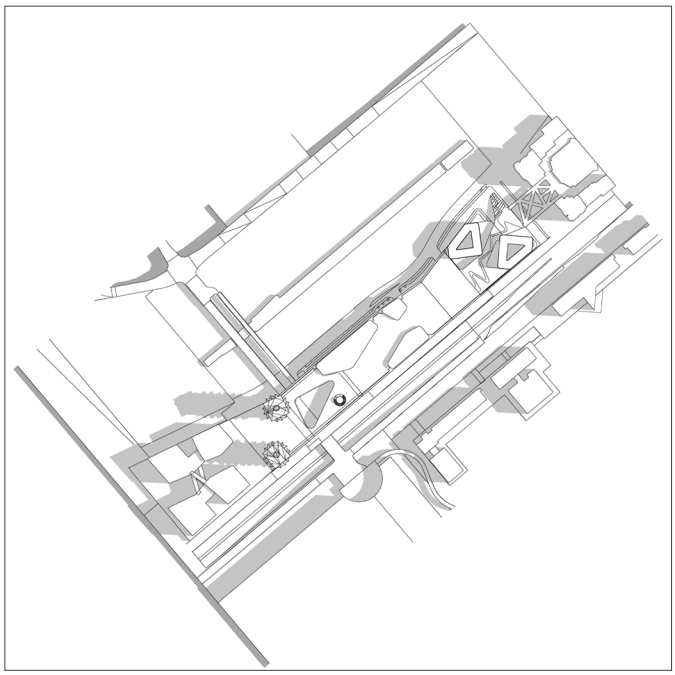
Den 21. marts kl. 12.00



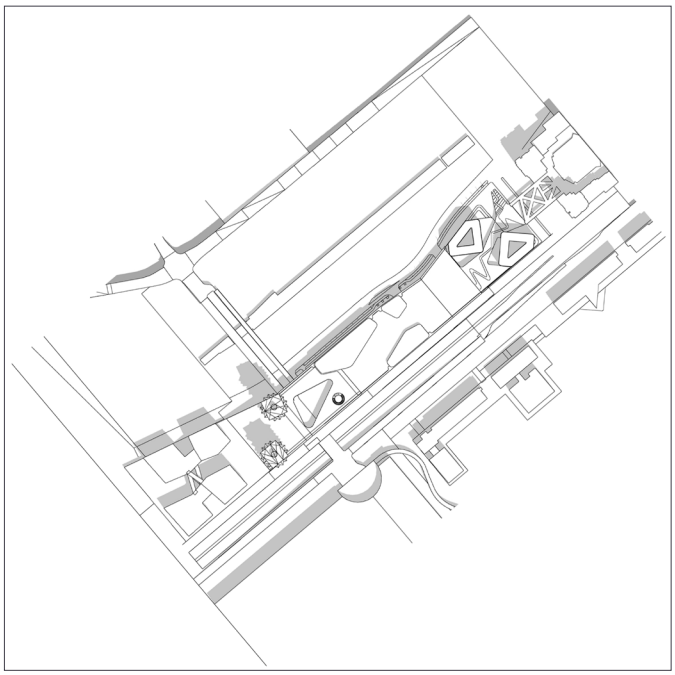
Den 21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

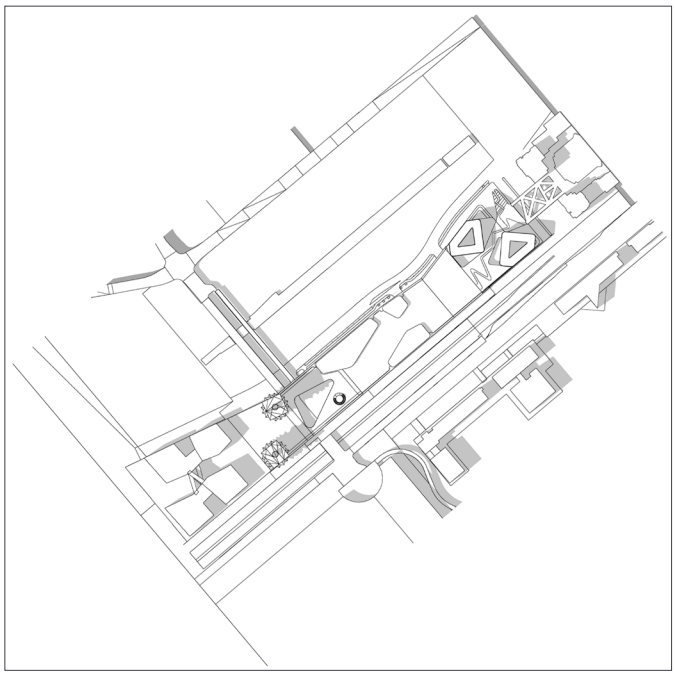
Det fremgår af skyggediagrammerne, at det primært vil være jernbaneterrænet og vejarealer, der påvirkes af skygger, og at påvirkningen af det grønne strøg oven på varehuset vil være begrænset.



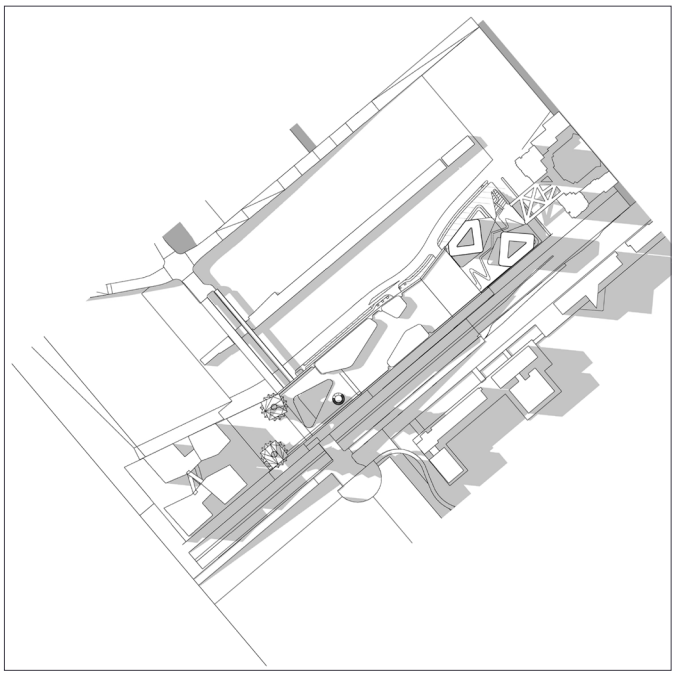
Den 21. juni kl. 09.00



Den 21. juni kl. 12.00



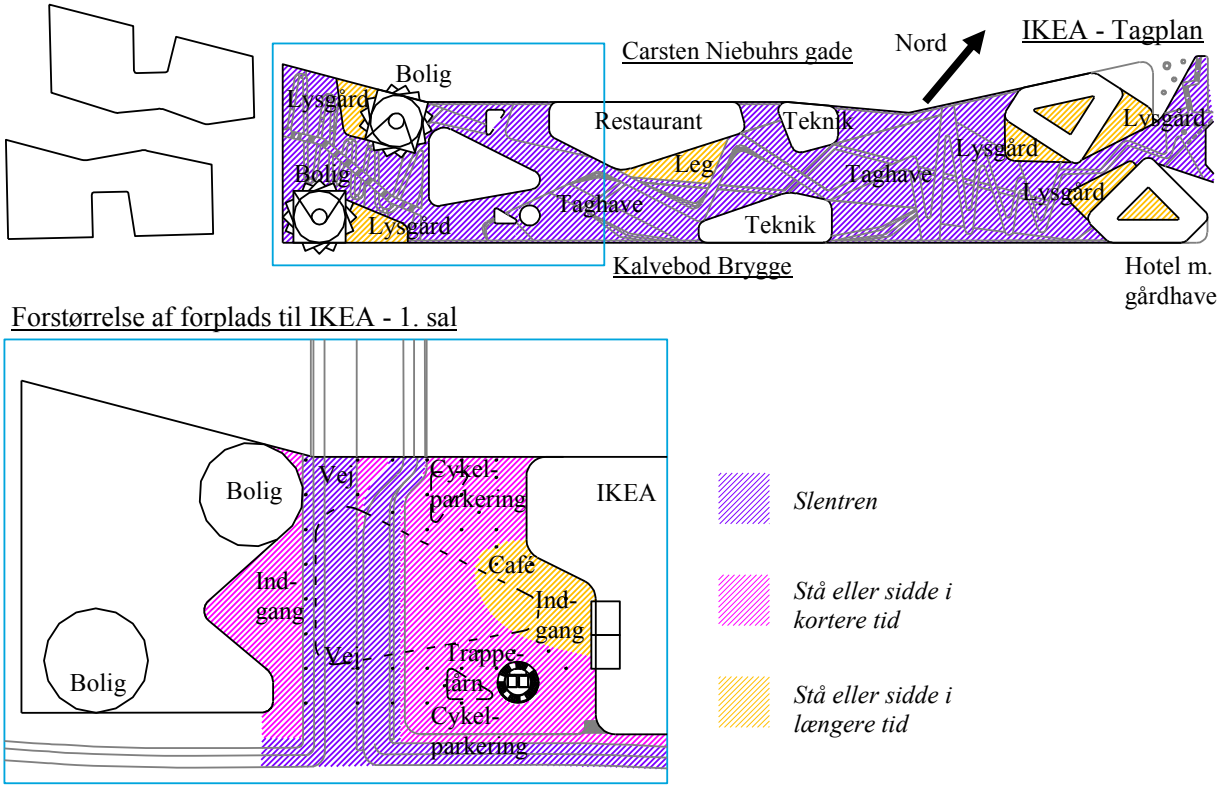
Den 21. juni kl. 16.00



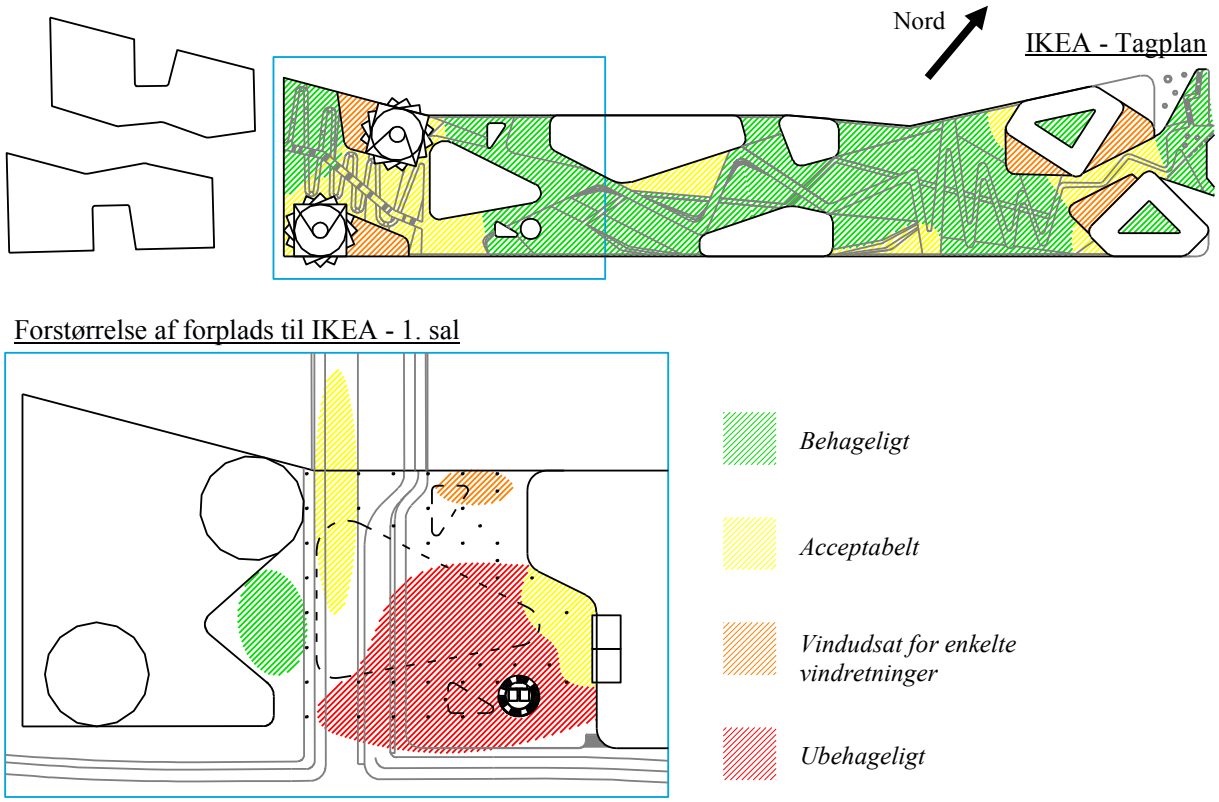
Den 21. juni kl. 19.00

Vinddiagrammer

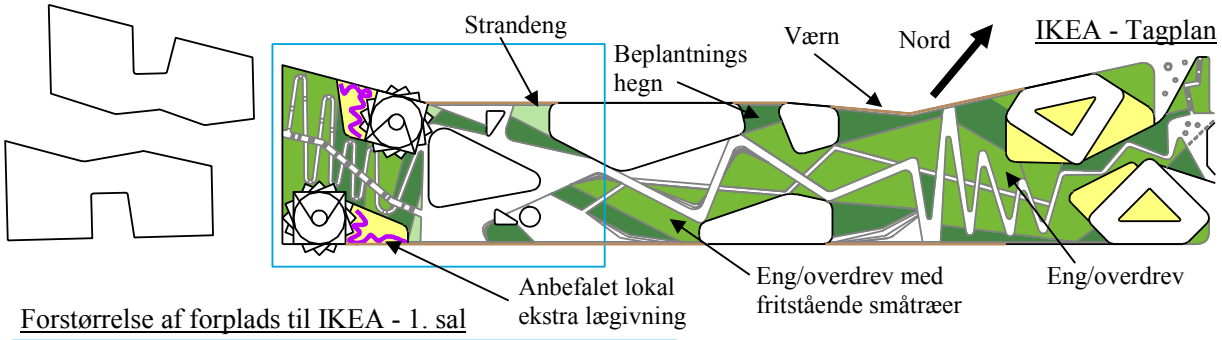
Svend Ole Hansen Aps har udarbejdet en vindanalyse. Nedenfor er gengivet analysens illustrationer af vindmiljø uden lægivning, vindmiljø med lægivning og konklusion. Analysen er fulgt op med bestemmelser i lokalplanen om lægivende foranstaltninger.



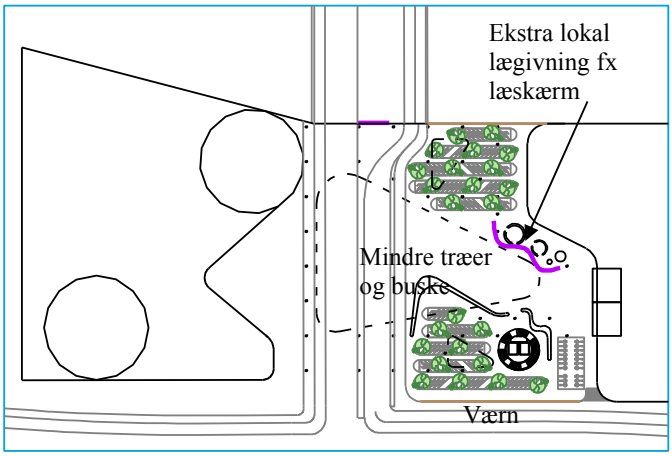
Figur 2. Aktivitetsniveau ved IKEA, Kalvebod Brygge.



Figur 3. Vurderet vindmiljø uden lokal lægivning ved IKEA, Kalvebod Brygge.

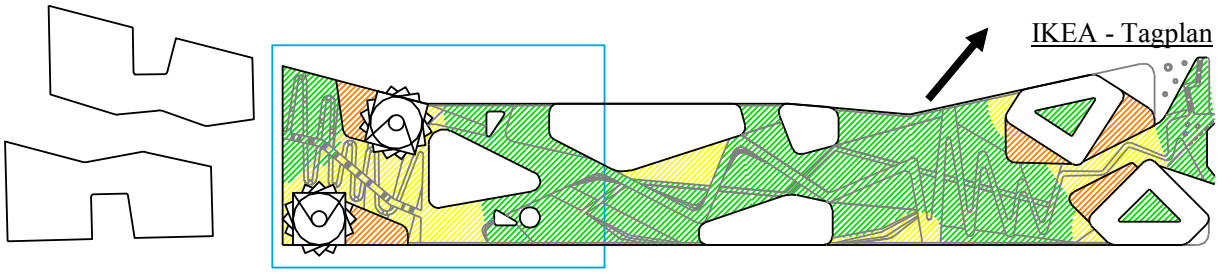


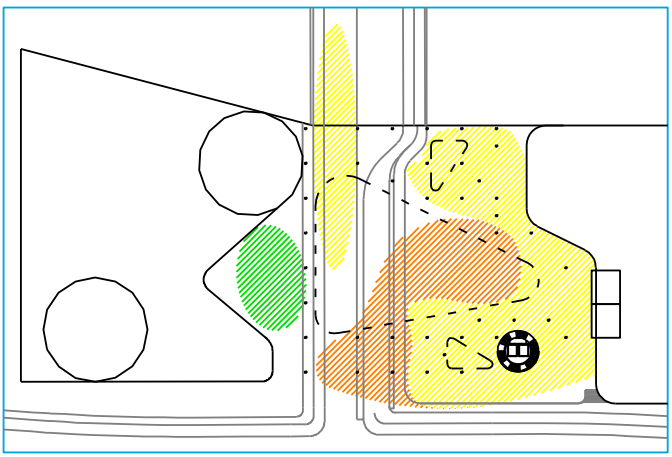
Forstørrelse af forplads til IKEA - 1. sal



Strandeng	*Lav vegetation, i form af langt græs med enkelte buske*
Eng/Overdrev	*Lav vegetation, i form af langt græs med blomstrende urter*
Beplantnings-hegn	*Tætte, robuste beplantninger med max højde på ca. 6 m*
Fritstående småtræer	*Tætte træer med max højde på ca. 6 m*
Beplantning på forplads	*Mindre træer med en højde på ca. 5-8 m i kummer med buske*
Værn langs kant	*1.2 m højt*

Figur 4. Illustration af beplantning samt ekstra anbefalet lægivning.





Behageligt

Acceptabelt

Vindudsat for enkelte vindretninger

Ubehageligt

Figur 5. Vurderet vindmiljø med lokal lægivning i form af kommende beplantning ved IKEA, Kalvebod Brygge.

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 byfunktioner af regional karakter fortrinsvis lokaliseres stationsnært ved knudepunktsstationer, og stationsnære kerneområder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentligt flere benytter kollektiv transport.

Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen.

Kommuneplan 2015

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2015 fastlagt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området (S3*). Den maksimale bebyggelsesprocent er 185, den maksimale bygningshøjde er 24 m, og friarealprocenten er 30 for boliger. Der er særlig bestemmelse om, at området indgår i byomdannelsesområdet Dybbølsbro, og om, at der i lokalplan kan fastlægges byggefelter med en bygningshøjde på højst 47 m. Friarealkravet for erhvervsbyggeri er 20 % af etagearealet. Friarealet skal indgå i et sammenhængende grønt strøg gennem områderne mellem Arni Magnussons Gade og Otto Busses Vej og kan beregnes for områderne under ét.

Der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv.
Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til boliger, institutioner, erhverv og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

I lokalplaner kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides med op til 10 procent (f.eks. fra 60 til 70 eller fra 110 til 120), hvis dette etageareal benyttes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som f.eks. biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter mv.

Parkering

Bilparkering

Parkeringsdækningen er i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 150 m² etageareal. Parkeringsdækningen kan efter en konkret vurdering maksimeres til 1 plads pr. 100 m² eller minimeres til 1 plads pr. 200 m², såfremt der kan påvises højere/lavere parkeringsbehov. I vurderingen af det konkrete antal pladser indgår bl.a. lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype og fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse.

Ved bebyggelse til butiksformål er parkeringsdækningen 1 plads pr. 100 m².

Ved byggeri til brug for offentlige og almene formål, herunder f.eks. uddannelse (grund- og erhvervsskoler, universiteter m.v.), dag- og døgninstitutioner, plejehjem og kulturelle og rekreative funktioner (museer, biblioteker, koncerthuse m.v.) fastsættes parkeringsdækningen efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens/områdets anvendelse og beliggenhed i byen, antal ansatte og besøgende m.v.

I forbindelse med tilvejebringelse af kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger skal der etableres i størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal. Krav til parkeringspladser i tilknytning til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger kan dog fastsættes efter en konkret vurdering på baggrund af ejendommens beliggenhed i forhold til kollektiv trafik og projektets karakteristika, herunder bebyggelsesplan og ejendommens anvendelse og beliggenhed i byen m.v.

Cykelparkering

Parkeringsdækningen er 4 pladser pr. 100 m² etageareal til boliger, dog 1,5 pr. 100 m² ved ældre- og plejeboliger. Ved arbejdspladser generelt er dækningen 4 pr. 100 m², ved uddannelsesinstitutioner 0,5 pr. studerende og ansat og ved butikker 4 pr. 100 m². I tilknytning til boliger (bortset fra ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger), arbejdspladser og butikker skal der sikres parkeringsmulighed for pladskrævende cykler (2 pr. 1.000 m²). Ved ungdomsboliger og butikker skal mindst 50 % af pladserne være overdækkede og ved arbejdspladser i øvrigt mindst 25 %.

Ved andre end de ovenfor nævnte funktioner kan der i fornødent omfang stilles krav om cykelparkering på baggrund af en konkret vurdering

Detailhandel
I henhold til kommuneplanens retningslinjer for detailhandel skal City (inklusive Fisketorvet) og Ørestad City fastholde og udvikle et overordnet og moderne butiksudbud for kommunens borgere, forbrugere i Øresundsregionen og de mange turister i byen.

Den del af lokalplanområdet, der ligger nordøst for Dybbølsbro, indgår i bymidten City, inklusive Fisketorvet, hvor der er en ramme til nyt butiksareal på 37.000 m². Der kan tillades én udvalgsvarebutik med op til 37.000 m².

Boligpolitik
København forventes at vokse med ca. 100.000 nye indbyggere fra 2015 til 2027. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. Der skal både skabes rammer for at opføre større boliger til bl.a. familier og mindre boliger til singler og unge. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

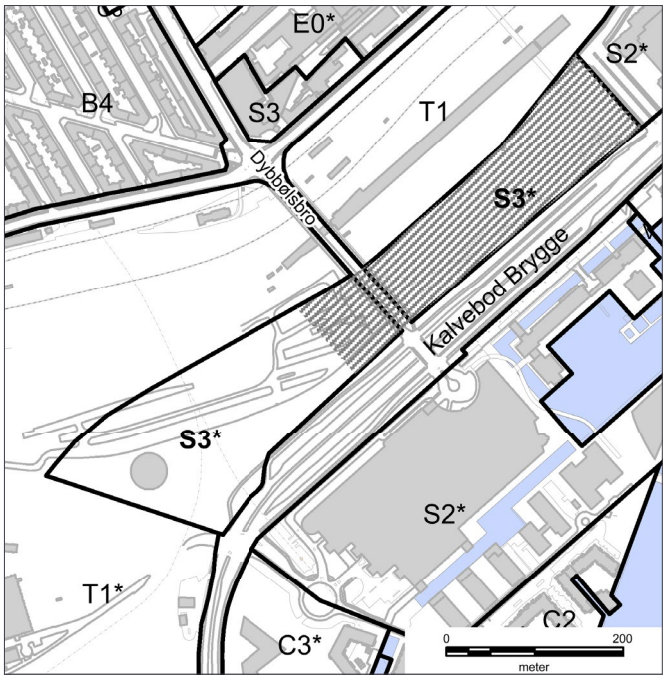
Tillæg til Kommuneplan 2015

For at muliggøre den foreslåede planlægning er der udarbejdet et tillæg til Kommuneplan 2015.

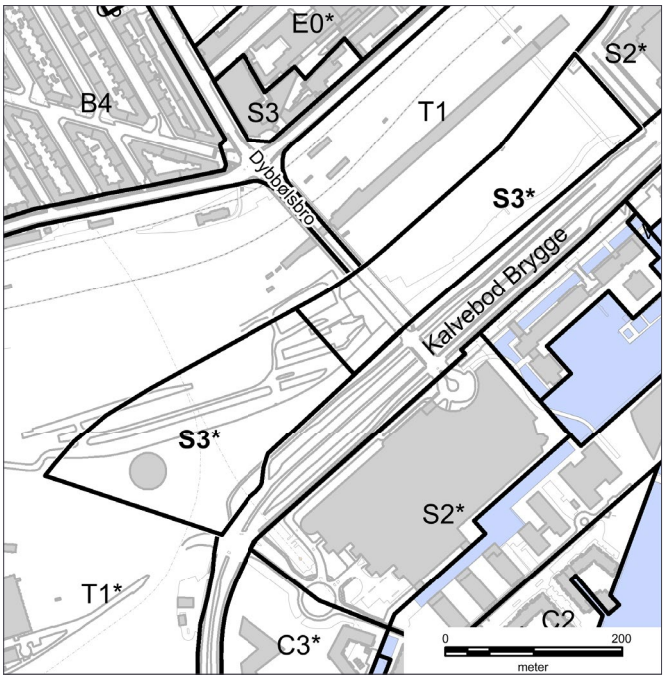
Kommuneplan 2015 fastlægger, at der i lokalplaner kan udpeges byggefelter med en bygningshøjde på højst 47 m i området. For at muliggøre to højere punkthuse syd for Dybbølsbro er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, som fastlægger, at der kan opføres bebyggelse med en bygningshøjde på højst 80 m umiddelbart syd for Dybbølsbro. Dette er tråd kommuneplanens retningslinjer om, at højhuse skal være med til at udvikle attraktive og tætte byområder, der understøtter brugen af kollektiv trafik.
For at muliggøre en anvendelse af basen under de to punkthuse syd for Dybbølsbro, øges den i Kommuneplan 2015 muliggjorte overskridelse af den maksimale bebyggelsesprocent til kulturelle formål eller idrætsformål fra 10 procentpoint til 20 procentpoint.
Der foreslås ikke ændret på andre bestemmelser i kommuneplanen.

Kulturmiljø
Jernbanen mellem København og Korsør blev i Industrikulturens År i 2007 udpeget som ét af landets 25 nationale industriminder, der i fremtiden kan stå som "fyrtårne" for industrisamfundets historie. Efterfølgende er strækningen Hovedbanegården og jernbanestrækningen til Valby fremhævet som et af de 12 kulturmiljøer, der er beskrevet i Kommuneplan 2015.

Bydelsplan
Vesterbro Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet en bydelsplan for Vesterbro 2013. Bydelsplanen blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013 som udtryk for lokaludvalgets visioner og som supplement til de tidligere bydelsplaner. Desuden godkendtes det, at planens projektforslag, visioner og udviklingsstrategier inddrages i forvaltningens videre arbejde, herunder i forslag til budgetforhandlingerne. Et af forslagene omhandler grønne forbindelser til de bløde trafikanter. I den forbindelse nævnes ønsket om en bredere Dybbølsbro, som har plads til den store mængde bløde trafikanter, der dagligt bruger broen. Desuden nævnes sammenhæng med bl.a. lokalplanen for Kalvebod Brygge Vest.



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

Lokalplaner i kvarteret

For området samt for området sydvest herfor fastlægger lokalplan nr. 485-1 "Kalvebod Brygge Vest" området til serviceerhverv og kulturelle og fritidsprægede funktioner med henblik på at omdanne en del af banearealet ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde med et hævet landskabeligt strøg med en markant grøn karakter som bærende idé.

Området længere mod nordøst er omfattet af lokalplan nr. 403 "Rigsarkivet" fra 2005, der fastlægger et nyt byområde med arkiver for Rigsarkivet og erhvervsbyggerier med et hævet landskabeligt strøg som bærende idé. Det landskabelige strøg er ført igennem til Arni Magnussons Gade.

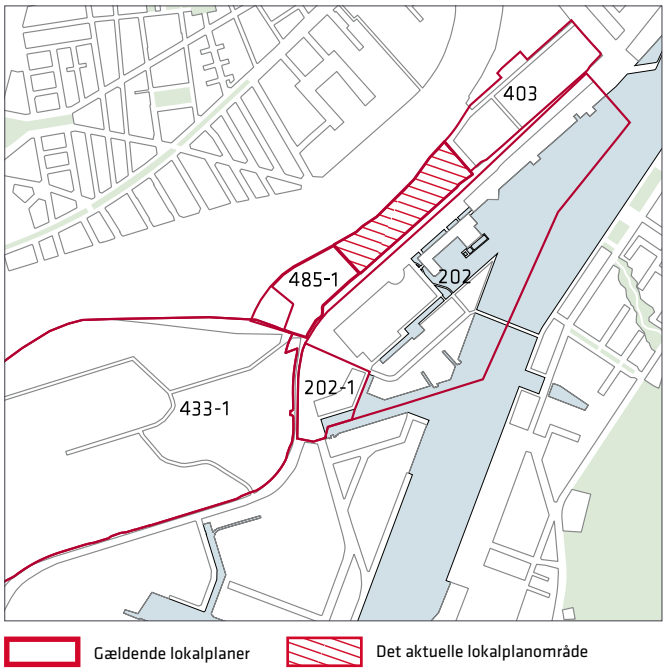
Sydøst for området fastlægger lokalplan nr. 202-1 "Fisketorvet", der er vedtaget i Borgerrepræsentationen i 1992 og 2013, området til serviceerhverv, boliger og butikker.

Syd og sydvest for området fastlægger lokalplan nr. 433-1 "Otto Busses Vej" et område til tekniske anlæg af offentlige/almen karakter, såsom kollektive trafikanlæg, herunder sporanlæg, tog og busstationer m.v. i forbindelse med etablering af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metro Cityringen m.v.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav ud over 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.



Lokalplaner i kvarteret

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.

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.

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

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

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

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^2 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, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som 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. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Jord og Affald 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 miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m^3/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben.
Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg 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 Kalvebod Brygge Vest II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Kalvebod Brygge, skel mod matr.nr. 1695n Udenbys Vester Kvarter, København, Carsten Niebuhrs Gade og Arni Magnussons Gade.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planlægningsmæssige grundlag for at omdanne et baneareal ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde beliggende mellem Vesterbro og de nye kvarterer på havnefronten i samspil med planerne for de tilstødende arealer.
Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Stationsnærheden til Dybbølsbro Station, Hovedbanegården og den kommende Metrostation ved Fisketorvet ønskes udnyttet til at skabe et tæt bykvarter med arbejdspladser, ungdomsboliger og besøgsmål, herunder en større udvalgsvarebutik, der kan styrke den centerstruktur, der allerede findes i området, og som kan bidrage til at forstærke Københavns position som Øresundsregionens centrum for handel og oplevelse.
- Krav om indpasning af ungdomsboliger under fornøden hensyntagen til de miljømæssige forhold skal medvirke til at skabe yderligere liv og tryghed i området.
- Et vigtigt strukturerende element i planen er et offentligt tilgængeligt landskabeligt grønt strøg med et stiforløb i hele områdets længde, der skal sikre rekreative kvaliteter for områdets brugere og besøgende. Det grønne strøg skal synliggøre den bærende idé med at have et gennemgående landskabstræk, som indgår i den sammenhængende forbindelse, der forløber hele vejen fra Bernstorffsgade og til Otto Busses Vej.
- Ved krav om hovedadgang for de bløde trafikanter fra en ny attraktiv plads på Dybbølsbro til den store udvalgsvarebutik lægges der vægt på en optimal betjening af kunder, der kommer til fods eller på cykel.
- To høje bygninger i den sydvestlige del af området skal være med til at markere dette særlige sted i byen og markere ankomsten til det centrale København.
- De lange facader mod henholdsvis Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade skal gives en særlig bearbejdning med henblik på, at skabe visuel kontakt samt variation af graden af åbenhed og begrønning set på afstand og i det nære miljø.
- Ved prioritering af hensynet til bløde trafikanter, ved udnyttelse af stationsnærheden, ved muligheden for at etablere klimavenlige tiltag, såsom lokal afledning af regnvand, tilstræbes et område, hvor miljøtiltag fremstår i en integreret sammenhæng, som peger mod en bæredygtig by.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter matr. nr. 1695h, del af matr.nr. 1695a samt dele af 7000dn og 7000 do (offentlig vej) Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter 1. februar 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Generelt

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.
Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.
Indtil 25 procent af etagearealet beregnet for området under ét må anvendes til helårsboliger placeret i den i henhold til stk. 2 fastlagte bebyggelse.

Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til eksempelvis feriebolig. Folkeregistertilmelding på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.
Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i boliger kan udøves de former for erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger.

Stk. 2. Fordeling

Fordelingen af anvendelsen til serviceerhverv og boliger skal ske efter de retningslinjer, der fremgår af tegning nr. 2 til henholdsvis primært butiksformål, hotel og andre former for serviceerhverv samt kollegie- og ungdomsboliger med mulighed for serviceerhverv i den nederste halvdel af hver af bygningerne.

Stk. 3. Boligstørrelser

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m^2.

Kommentar

Da der alene muliggøres ungdomsboliger, er der ikke optaget bestemmelser om størrelsen af andre boligtyper.

Stk. 4. Fællesanlæg

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering. Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

Stk. 5. Indretning
Indretning af bebyggelse må ikke ske således, at erhverv og institutioner placeres over etager med boliger.

Kommentar

Med hensyn til placering af boliger henvises i øvrigt til § 9, stk. 1 og 2 om foranstaltninger mod forureningsgener.

Stk. 6. Forureningsklasse
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. 7. Anvendelse af etager i niveau med byrum
Langs de på tegning nr. 2, 3 og 4 med fuld optrukken rød linje markerede byrumsforløb (aktive facader) skal mindst 75 % af facadelængden anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende, til udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, værksteder, kantine og lignende samt til udadvendte fritidsprægede og/eller kulturelle og funktioner. Bestemmelsen gælder for etagearealer i lokaler orienteret mod det enkelte byrum.

Stk. 8. Butiksareal
Der må indrettes én udvalgsvarebutik med et bruttoetageareal på op til 37.000 m² placeret som vist på tegning nr. 2. Uden for det markerede areal må der etableres enkelte mindre butikker. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 200 m², og det samlede bruttoetageareal må ikke overstige 400 m². Butikkerne må alene etableres i de etager mod Dybbølsbro, der er markerede som aktive på tegning nr. 2.

§ 4. Vej-, sti- og adgangsforhold samt parkering

Stk. 1. Arni Magnussons Gade
Mod Arni Magnussons Gade opretholdes den eksisterende vejlinje.

Stk. 2. Carsten Niebuhrs Gade
Carsten Niebuhrs Gade fastlægges i en bredde af mindst 22 m med kørespor, cykelsti, fortov samt langsgående parkering vekslende med træbeplantning i sydøstsiden og cykelsti og fortov i nordvestsiden som vist på tegning nr. 2 og fig. 1 på tegning nr. 6.

Stk. 3. Kalvebod Brygge
Rampen på Kalvebod Brygge fastlægges i en bredde af ca. 11 m svarende til den nuværende mellem fortovsbagkant og værnet på rampen med fortov, cykelsti, langsgående parkering vekslende med træbeplantning og kørebane som vist på tegning nr. 2 og fig. 2 på tegning nr. 6.

Stk. 4. Dybbølsbro
Profilet i det nye byrum på Dybbølsbro fastlægges i en bredde af mindst 22,5 m med kørespor, dobbeltrettet cykelsti og fortov, som vist på tegning nr. 3 og fig. 3 på tegning nr. 6.

Kommentar

Det fastlagte profil tager udgangspunkt i, at cykel- og gangtrafikken kan fortsættes i en dobbeltrettet cykel- og gangforbindelse over henholdsvis en udvidet Dybbølsbro til Ingerslevsgade /Skelbækgade og en udvidet bro over Kalvebod Brygge til Fisketorvets forplads. Derfra kan cyklister fortsætte ad Cykelslangen. Indtil broerne er udvidet med henblik herpå, skal pladsen fungere ud fra de nuværende forhold.
I § 7, stk. 4, jf. tegning 5b, er der optaget nærmere bestemmelser om pladsens udformning.

Stk. 5. Afvigelser
Bestemmelserne i stk. 1-4 er ikke til hinder for, at der ved vejkryds og overkørsler kan ske ændring af vejprofiler, herunder og udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner mv. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 6. Stiforløb
Der fastlægges en befæstet hovedsti gennem landskabsstrøget i princippet som angivet på tegning nr. 4 og 5a med en bredde på mindst 3 m. Herudover skal der for at skabe adgang til landskabsstrøgets aktiviteter anlægges yderligere stier i området eksempelvis som vist på tegning nr. 5a.

Stk. 7. Udformning af vejarealer
Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden. Vedrørende træers vækstbetingelser henvises til § 7, stk. 8.
Vej-, plads- og stiarealer skal udformes således, at de tilgodeser handicappedes færdsel på arealerne og adgang til bygninger.

Kommentar

Landskabsniveauet udformes således, at der er adgang til og mulighed for færdsel for handicappede gennem området og til de enkelte bygninger.
For træer i terrænniveau i åbne, muldbede bør bedets størrelse være 10 m². For træer i befæstede arealer bør der som minimum være 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen og minimum 15 m³ rodvenlig jord.

Stk. 8. Nedlæggelse af vejarealer
Vejarealer, der på tegning nr. 2 er vist med gul skravering, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

I forbindelse med Dybbølsbros brofæste skal der indgås en særlig aftale, der sikrer den fremtidige drift af broen.

Stk. 7. Bilparkering og tilkørsel

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel og hotel samt 1 plads pr. 300 m² etageareal til kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger. Herudover må der indrettes indtil 50 parkeringspladser til opfyldelse af parkeringskrav til bebyggelser uden for lokalplanområdet inden for en gangafstand af 600 m.

Parkering skal etableres i konstruktion, der kan være i baserne under de fastlagte høje bygninger, under Dybbølsbro og i kælder under varehuset med tilkørsel fra Carsten Niebuhrs Gade, hvorfra der også er varetilkørsel til varehuset. Ind- og udkørsel skal ske i princippet som angivet på tegning nr. 2.

Stk. 8. Cykelparkering

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4 pladser
Erhverv:	4 pladser
	(mindst 25 % skal være overdækket)
Ungdomsboliger:	4 pladser
	(mindst 50 % skal være overdækket)
Ældre- og plejeboliger:	1,5 pladser
	(mindst 50 % skal være overdækket)
Uddannelsesinstitutioner:	0,5 pladser pr. studerende/ansat
	(mindst 50 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser
	(mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker, skal etableres 2 parkeringspladser for pladskrævende cykler pr. 1.000 m² etageareal.

Cykelparkering til kunder til butikker placeres primært på den nye plads på Dybbølsbro ved hovedindgangen, jf. § 6, stk. 11. Cykelparkering i øvrigt placeres primært i baserne under de høje bygninger.

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. Rummelighed

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 185. Bebyggelsesprocenten beregnes for området under ét. Ved nybyggeri eller ombygning, der indebærer en bebyggelsesprocent, der er højere end 185 på den enkelte ejendom, forudsættes der tillagt en andel af et selvstændigt matrikuleret friareal således, at bebyggelsesprocenten 185 overholdes.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil - og cykelparkering samt depotrum uden for boligen, kan etableres herudover. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele i øvrigt, tekniske opbygninger, åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej eller plads.

Den maksimale bebyggelsesprocent må desuden overskrides med op til ~~10~~ 20 procentpoint (fra 185 til ~~195~~ 205) for så vidt angår etagearealer, der opføres eller indrettes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål. Kulturelle formål og idræt forstås i bred forstand som f.eks. biblioteker, museer, koncertsale, teatre, biografer, gallerier, foreningslokaler, træningsfaciliteter mv.

Kommentar

Bestemmelsen om bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom skal sikre, at der erhverves den nødvendige byggeret fra arealer, der ikke kan udnyttes og hvorfra der forudsættes udstykket fælles friarealer. Alternativt kan der dispenseres til en højere bebyggelsesprocent mod tinglysning af en deklaration, der sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 185 for de involverede ejendomme under ét tillagt byggeret fra arealer, der måtte blive afskrevet af matriklen som offentlig vej.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 3 og 4 viste principielle bebyggelsesplan samt med de viste højder og maksimale etagearealer. Etagearealerne kan justeres i forhold til iagttagelse af den maksimale bebyggelsesprocent på 185 og kan øges ved kulturelle formål mv. jf. stk. 1. Endvidere kan der ske en omfordeling på op til 10 % mellem byggerierne.

Højder måles i forhold til kote + 2.00. De angivne højder er eksklusive tagterrasser og tekniske anlæg på tag. Højderne er maksimale, og de kan reduceres med op til 15 % dog således, at den relative forskel mellem de to bygninger sydvest for Dybbølsbro fortsat iagttages, og at de to bygninger sydvest for Arni Magnussons Gade har samme højde.

Gulve i de på tegning nr. 2, 3 og 4 markerede aktive etager skal være i niveau med det ud for liggende terræn.

Stk. 3. Etapeopdeling

I tilfælde af en etapedeling skal bebyggelsen udføres således, at den fremstår som arkitektonisk afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med bebyggelsesplanen.

Stk. 4. Afvigelser fra bebyggelsesplanen
Teknik- og Miljøudvalget kan tillade enkelte mindre, arkitektonisk begrundede afvigelser i forhold til udformning af byggefelter, bygningshøjder og bygningsudformning fastsat i stk. 2.

Stk. 5. Opførelse af mindre bygninger
Foruden den fastlagte bebyggelse må der placeres enkelte mindre bygninger i én etage på indtil 20 m², som understøtter brugen af det rekreative landskabsstrøg. De mindre bygninger skal være integreret som en naturlig del af det fremtidige terræn. Udtrykket skal derfor være overvejende grønt eller transparent, og bygningerne må ikke virke hæmmende for oplevelsen af landskabsstrøget.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Generelt
Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god helhedsvirkning sammen med omgivelserne og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet. De skal desuden have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de tilgrænsende bygninger.
Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal og glas. Ved valg af materialer skal der lægges vægt på materialernes patineringsevne. Bygningsoverflader i blank mur skal fremstå karakterfulde og have stor stoflighed i teglsten samt fuger i neutral farve.
Facade og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.
Farver på facader skal indgå i samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

Stk. 2. Facader mod Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade
Facaderne udformes i lodrette profiler som bølgende flader med varieret bølgeradius og med variation ved brug af heltransparente glaspartier, glaspartier, der afskærmes af halvtransparente plader, samt flader i ikke transparent materiale.
Facadernes materialer kan være tegl, glas, metal, beton med en bearbejdet overflade eller komposit. Facaderne nærmest Dybbølsbro og om hjørnet mod pladsen kan udføres i blå farve. Facader i tegl skal tilpasses tilgrænsende facader i farve, mens facader i øvrigt skal fremstå i lyse farver indenfor hvid- og gråtone skalaer.
Hvor facaden i hele højden er i ikke transparent materiale – bortset fra den blå facade og facaden med den digitale skærm - skal ca. 25 % af facadestrækningerne mod hver af de 2 veje begrønnes ved hængende haver og/eller ved planter, der har plantebede i de i § 7, stk. 6, fastlagte kantzoner og vokser op af facaden herfra.
Hvor facaden møder henholdsvis Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade etableres en høj sokkel, som i en kantzone møder fortovet, jf. § 7, stk. 7.
For facaden mod Kalvebod Brygge gælder, at min. 15 % af facaden skal fremstå i transparent glas. Min. 20 % skal fremstå halvtransparent som eksempelvis perforerede plader med evt. bagvedliggende glasfacade.
For facaden mod Carsten Niebuhrs Gade gælder, at min. 10 % skal fremstå i transparent glas. Min. 18 % skal fremstå halvtransparent som eksempelvis perforerede plader med evt. bagvedliggende glasfacade.
For begge facader gælder at max. 35 m af facaden, målt i lineært mål fra facadehjørnet ved pladsen på Dybbølsbro, må fremstå i blå eller anden farve, der afviger fra den øvrige facade. Det farvede areal skal etableres som et samlet felt i sammenhæng med forpladsens farvede facadeareal
Uanset ovenstående bestemmelser skal facaderne mod de to gader på strækningerne sydvest for Dybbølsbro udformes i glas og fremstå åbne og aktive med mulighed for variationer inden for transparens.

Stk. 3. Facader mod pladsen på Dybbølsbro og Arni Magnussons Gade
Facaderne skal udføres i samme materialer som de i stk. 2 fastlagte facader.
For facaden på varehuset nordøst for Dybbølsbro gælder at min. 50 % af facaden skal fremstå i transparent glas. Max. 50 % af facaden må fremstå i blå eller anden farve, der afviger fra den øvrige facade.
For facaden sydvest for Dybbølsbro gælder, at den skal fremstå overvejende åben og aktiv, jf. § 3, stk. 7, med mulige variationer indenfor transparence.

Stk. 4. Facader under Dybbølsbro
Facaderne skal udføres i samme materialer som de i stk. 2 fastlagte facader og udformes som svarende til hhv. nordøst og sydvest facader mod pladsen på Dybbølsbro, jf. §6, stk 3.

Stk. 5. Facade mod landskabsstrøget
Facaderne skal udføres i samme materialer som de i stk. 2 fastlagte facader.
Facader i bygninger på landskabsstrøget skal udformes i samspil med landskabsstrøgets indhold, karakter og terrænspring f.eks. gennem glidende overgange i belægninger, samt ved en bearbejdning og særlig detaljering af facadepartierne, så de ikke fremstår som visuelt lukkede, jf. § 3, stk. 7.

Kommentar

Hensigten med at stille særlige krav til udformningen af etager ud mod landskabsstrøget er at understøtte det ønskede byliv med arkitektoniske virkemidler som: en høj grad af variation, detaljering, åbenhed og begrønning. Gennemsigtige facadepartier muliggør visuel kontakt mellem funktionen i etagen og den, som færdes i byrummet. Det skaber tryghed og gør forbindelsen mere attraktiv.
Begrønning af facaden kan f.eks. være klatre- eller slyngbeplantning.

Stk. 6. Facader mod forsænkede haver
Hvor facader ligger ud til de forsænkede haver, der er markeret på tegning nr. 5a, skal minimum 50 % af facadernes lukkede partier begrønnes. Derudover skal udformningen ske i samspil med kantzonerne, jf. § 7, stk. 6.

Stk. 7. Facader i aktive etager
De aktive facader, jf. § 3, stk. 7 og tegning nr. 2, 3 og 4, skal udformes som aktive og åbne facader, der understøtter det ønskede byliv i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne, der lægger op til interaktion og kontakt mellem etagen og det tilstødende byrum. Dette skal ske gennem etablering af transparente facadepartier og indgange.

Stk. 8. Facader på bygninger i øvrigt
Facaderne på de i § 5, stk. 2, fastlagte bygninger sydvest for Arni Magnussons Gade skal udformes med horisontale markeringer med skiftende højder over en og flere etager. Vinduesåbninger og beklædning bearbejdes således, at de visuelt spænder lodret fra dæk til dæk med en tydelig og dybdemæssig varieret profilering. Facadebeklædning kan være glas eller andre af de i stk. 2 nævnte materialer. Facaderne på de § 5, stk. 2, fastlagte bygninger sydvest for Dybbølsbro domineres af altaner på en kvadratisk flade, der drejer for hver etage. Facadebeklædning er glas, metal og træ. Altanværn skal fremstå transparente og være med til at understrege bygningens geometri. Adskillelser mellem altanerne udføres med skrå afskæringer, der ligeledes er med til at understrege bygningens geometri. I forhold til niveauet på det grønne landskabelige strøg skal der være en frihøjde under altaner på mindst 4,5 m for altaner.

Stk. 9. Underside af konstruktionen over pladsen på Dybbølsbro
Undersiden af konstruktionen over pladsen på Dybbølsbro skal materialemæssigt behandles med samme standard som facader.

Stk. 10. Vinduer
I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde i klart glas uden spejlende virkning. I erhvervslokaler kan der anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

Stk. 11. Tage
Tage skal formgives i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Tage med en hældning på op til 30° skal begrønnes i hele deres udstrækning.

Kommentar
Vækstlag på minimum 350 mm muliggør sedumbeplantning, der udvikler rødder. Vækstlag på minimum 150 mm muliggør eksempelvis tørkeresistente planter som sukkulenter, løgplanter og mosser.

Stk. 12. Adgangsforhold
Hovedadgang for fodgængere og cyklister til den i henhold til § 3, stk. 2 og 8, og § 5, stk. 2, fastlagte store udvalgsvarebutik skal ske fra pladsen på Dybbølsbro.

Stk. 13. Skiltning og reklamering
Skiltning, reklamering, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter. Lysaviser eller reklameskilte med løbende eller blinkende effekter er ikke tilladt, bortset fra én stor digital skærm på henholdsvis butikkens facade mod Kalvebod Brygge og butikkens facade mod Carsten Niebuhrs Gade. Den digitale skærm må ikke ved lysstyrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne. Der må ikke forefindes reklamering, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse.

Stk. 14. Udformning af bæredygtige elementer
Facader og tagflader kan, hvor det er klimatisk velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte sol - og vindenergi. Bæredygtige elementer, solceller o.l. skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Kommentar
Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd - og sydvestvendte tage. Tagvindmøller kan med fordel placeres på de højere dele af bygningen, hvor der er høj vindstyrke. Begrønning af tagflader forsinker og reducerer regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO_2. Dette hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen.

Stk. 15. Tekniske anlæg
Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningskroppen. Anlæg og installationer placeret oven på tag skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til terrasser skal udformes og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Solceller, tagvindmøller og lignende skal integreres i facadens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer.

§ 7. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner

Stk. 1. Friarealer
Friarealet (eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 30 % af boligetagearealet samt 20 % af erhvervsetagearealet. Friarealet til institutioner for børn og unge skal være af størrelsesordenen 100 % af etagearealet.

Til friarealet medregnes det grønne landskabelige strøg, opholdsarealer indrettet på fælles tagterrasser, arealer, der er forbeholdt fodgængere og cyklister samt private og offentlige kantzoner. Det gælder også, hvis arealerne måtte blive afskrevne af matrikler som led i kommunernes overtagelse af arealerne som offentlig vej.
Friarealet beregnes for området under ét.

Stk. 2. Indretning af friarealer
Friarealet skal anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere.
Friarealerne skal indeholde områder, der har en særlig udformning rettet mod leg og uformel sport og som tilgodeser forskellige aldersgrupper. Byrum skal udformes med opholdsmuligheder for alle brugergrupper. Vindkomfortniveauet i byrummene skal sikres ved beplantning med træer og anden lægivende beplantning, så vindkomforten generelt svarer til et behageligt eller acceptabelt niveau, i forhold til gængse undersøgelsesforhold.
Rekreative faciliteter skal anlægges som en integreret del af byrummene med beplantning, belægninger og fast byinventar såsom bænke. Faste siddeplinte og bænke skal udformes med en variation af komfortable siddehøjder og designs, så brugere i alle aldersgrupper tilgodeses i forhold til længere ophold. Rekreative faciliteter og byinventar skal fremstå i en kvalitet, som må forventes at være bestandig overfor vejr og slid.
Belysningen skal medvirke til at give området en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden med en imødekommende og tryg 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 nattehimlens mørke ved at begrænse det udsendte lys opad. Friarealer til institutioner skal indgå i de øvrige friarealer og kunne anvendes af beboerne uden for institutionens åbningstid. Friarealer til institutioner for børn og unge skal anlægges i direkte tilknytning hertil.
På tegning nr. 5a er vist disponeringen af friarealer og kantzoner og i de efterfølgende stk.'er er der fastsat mere detaljerede bestemmelser for de enkelte byrum og elementerne heri.

Stk. 3. Det grønne landskabsstrøg
Landskabsstrøget skal have en markant grøn karakter, være offentligt tilgængeligt i hele dets udstrækning og udformes på en sådan måde, at det tydeligt underbygger den bærende idé om et sammenhængende grønt strøg med vægt på landskabsoplevelsen.
Det skal indrettes som principielt angivet på tegning nr. 5a. Langs kanterne skal beplantningen fotættes med varieret hegnsbeplantning som hassel, slåen, syren. æble, eg mv. Centralt langs stien skal beplantningen have eng- og overdrevskarakter med græsser og blomster og småtræer som røn, eg, skovæble, oktoberkirsebær mv. samt arealer med strandengskarakter med beplantning som bølget bunke, havtorn og rynket rose.
Beplantningen skal i omfang og karakter medvirke til at skabe et landskab, der både omslutter den besøgende og stedvist åbner sig mod udsigten, således der dannes et rumligt varieret og oplevelsesrigt byrum. Beplantningen skal desuden medvirke til at skabe gode mikroklimatiske forhold, jf. i øvrigt stk. 8.
Der skal etableres adgange til den primære stiforbindelse som principielt vist på tegning nr. 4 og 5a.
Herudover skal der etableres offentlig tilgængelig adgang fra Carsten Niebuhrs Gade til Dybbølsbro og herfra til det grønne strøg samt fra Carsten Niebuhrs Gade ved Arni Magnussons Gade til det det grønne strøg som vist på tegning nr. 5a. Stier, trapper og ramper skal udformes således, at de fremtræder som en integreret del af landskabet.
Landskabsstrøget skal udformes med arealer, der inviterer til uformel leg og sport.
Det grønne landskabsstrøg kan over kortere passager have en bredde på ned til 10 m.

Stk. 4. Pladsen på Dybbølsbro
~~Pladsen ved Dybbølsbro skal indrettes som principielt angivet på tegning nr. 5b med cykelparkering etableret i grupper på en sådan måde, at den centrale del af pladsen friholdes. Pladsens arkitektur og elementer skal udformes i et organisk formsprog. Udformningen skal understøtte en fleksibel brug af arealer i tilknytning til facaderne. Beplantningszoner skal udformes med lægivende beplantning og afgrænses af siddekanter.~~

~~Ved den mere detaljerede indretning af pladsen skal der indbygges yderligere elementer, der medvirker til at skabe et acceptabelt vindmiljø.~~
Pladsen på Dybbølsbro skal indrettes som principielt angivet på tegning 5b. Pladsen skal fremtræde som en stor flade, med en højtstrakt søjle 'skov', der brydes med udskæringer i det overliggende grønne landskabsstrøg. Pladsen skal fremstå med et helhedspræget udtryk. Den skal udformes med et samlet arkitektonisk greb og udføres med samme belægninger, inventar og beplantning på begge sider af vejanlægget.
Pladsen skal indrettes med en cirkulær trappe og elevatorkerne samt et langstrakt, organisk formet opholdsmøbel. For begge dele gælder, at de skal fremstå med en skulpturel karakter.
Cykelparkering skal integreres med beplantning og samles i enklaver inden for de på tegningen angivne zoner.
Beplantningen skal have en rumskabende karakter og indeholde mindre træer og/eller buske og stauder. Beplantningen skal udgøre min. 12 % af pladsens areal og skal for så vidt angår placering, omfang og karakter sikre lægivning i forhold vind.
Pladsens indretning skal understøtte en fleksibel brug af arealer i tilknytning til facaderne.

Stk. 5. Pladsen ved Arni Magnussons Gade
Pladsen ved Arni Magnussons Gade skal indrettes principielt som angivet på tegning nr. 5c. P Pladsens arkitektur

og elementer skal udformes i et organisk formsprog. Det beplantede trappeforløb op til landskabsstrøget skal udformes som et indbydende byrumselement, der arkitektonisk og beplantningsmæssigt fremstår som en integreret del af landskabsstrøget. Beplantningszoner skal udformes med lægivende beplantning og afgrænses af siddekanter.

Stk. 6. Forsænkede haver
De forsænkede haver udføres som fælles opholdsarealer for beboere og brugere i de tilstødende bygninger. Haverne indrettes som attraktive gårdhaver og skal fremstå med rumskabende beplantning og med inventar, der understøtter brugen af arealerne. Dele af de tilstødende facader skal begrønnes, jf. § 6, stk. 6.

Stk. 7. Kantzoner
Kantzonerne opdeles i typer og skal indrettes som principielt angivet på tegning nr. 5d, kantzonediagram a-n.

Kantzoner ved landskabsstrøget:
- For kantzone a gælder, at facaden skal fremstå med en høj grad af åbenhed, jf. § 3, stk. 7. Hvor facaden ikke fremstår med glas skal den indrettes med siddekant. Udeareal i tilknytning til restaurant skal afgrænses af rumskabende beplantning.
- For kantzone b gælder, at beplantningen skal trækkes helt op til facaden i et bælte på mindst 2 m dybde og have en let afskærmende virkning.
- For kantzone c gælder, at hvor stien møder en lukket eller semitransparent facade, skal kantzonen udformes med siddekant. Langs øvrig facade skal beplantningen trækkes op til facaden.
- For kantzone d gælder, at hvor facaden møder stiforløbet, skal den fremstå åben. Langs øvrig facade skal beplantningen trækkes op til facaden.
- For kantzone e gælder, at landskabet omkring bygningen skal udformes som en terrasseret overgang mellem bygning og landskab. Terrasseringen skal indeholde plantezoner og siddekanter.

Kantzoner ved Arni Magnussons Gade:
- For kantzone f gælder, at den ved lukkede facader skal fremstå som et organisk formet grønt areal afgrænset af en siddekant. Det beplantede areal skal terrasseres, og beplantningen virke lægivende. Øvrig facade skal fremstå med en høj grad af åbenhed, jf. § 3, stk. 7.

Kantzoner ved forsænkede haver:
- For kantzone g og h gælder, at facader skal være overvejende dobbelthøje og åbne. Lukkede facadepartier skal fremstå med facadebegrønning og/eller beplantning i tilknytning til facaden.

Kantzoner ved Dybbølsbro:
- For kantzone i og j gælder, at facaden skal fremstå dobbelthøj og med høj grad af åbenhed, jf. § 3, stk. 7. Langs åbne facader skal det foranliggende areal udformes med henblik på fleksibel brug til udadvendte funktioner som ophold og udendørssalg

Kantzoner ved Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade:
- Kantzonerne langs de to veje skal veksle mellem de tre kantzoneprincipper, så den samlede facadestrækning fremstår varieret indenfor temaerne: graden af åbenhed i facaden, begrønning, opholdsmuligheder og indgangspartier.
- For kantzone k, l, m og n gælder, at hvor facaden fremstår lukket eller semitransparent skal den udformes med siddekant. Ved lukkede facader skal mindst 25 % af kantzonen udformes med plantebede til facadebeplantningen, jf. § 6, stk. 2.
- For kantzone o gælder, at facaden skal fremstå overvejende åben og indeholde mindst 2 indgange. Cykelparkering skal etableres i mindre enheder og integreres med beplantning og opholdsmuligheder.

Kommentar
Der skal generelt skabes kantzoner langs alle bygningsfacader ud til landskabsstrøget, pladsen på Dybbølsbro og de tilstødende veje. Formålet er at skabe mulighed for udendørs aktivitet og ophold f.eks. i forbindelse med caféer eller butikkers udstillingsarealer. I forhold til andre funktioner er hensigten at sørge for en overgang, der giver bygningernes brugere mulighed for at træde ud i de fælles byrum. Kantzonens bredde fastlægges endeligt ved detaljeringen af bebyggelse og byrum og i samspil med de øvrige hensyn.

Stk. 8. Beplantning
Landskabsstrøgets beplantning skal være rumligt og artsmæssigt varieret, lægivende og robust over for vind- og tørkepåvirkning. Der skal primært vælges plantetyper, der naturligt vokser på vindbelastede, næringsfattige steder som engstrøg, kystlandskaber og overdrev. Beplantningen skal som angivet på tegning nr. 5a udformes med forskellige tæthedsgrader. Langs kanter skal den fremstå tæt og lægivende med hegnsbeplantning. Mindre vindpåvirkede områder skal have en mere åben karakter med eng- og hedeplanter samt lunde af flerstammede træer. Der skal desuden udlægges eng og overdrevsarealer, der med forskellige niveauer af pleje kan fremstå som mere fri natur, samt græsarealer med mulighed for forskellige aktiviteter.
For større træer i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar
Større træer vil ~~hovedsaligt~~ dreje sig om træer på terræn. Landskabstrøgets træer vil ligge i mellemskala.
For vejtræer og andre større træer, som plantes i muld-

bede 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.

Stk. 9. Belægninger
Belægninger skal være af høj materialemæssig og arkitektonisk kvalitet og være egnet til sikker færdsel. Ved valg af belægninger og afvandingssystem skal der tages hensyn til muligheden for at opsamle regnvand til vanding af de beplantede arealer.

Stk. 10. Tilgængelighed
Veje, stier samt adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes på og opholde sig i, og tilgodeser tilgængelighed for alle. På veje og stier må ingen stigning være på mere end 4 %. Det skal dog være muligt at etablere genveje via trapper på og til den primære stiforbindelse.

Stk. 11. Hegning
Ubebyggede arealer skal henligge uindhegnede, bortset fra fornødne værn/ rækværker ved terrasser, trapper og ramper mv., og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Friarealer til eventuelle daginstitutioner må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboere og brugere uden for åbningstiden. Desuden må eventuelle private terrasser hegnes med stakit, beplantning eller beplantede hegn i overensstemmelse med bestemmelserne om kantzoner i stk. 7.

Kommentar
Med hensyn til udformning af værn som støjskærm henvises til § 9, stk. 4.

Stk. 12. Fællesanlæg
Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Stk. 13. Belysning
Belysningsniveauet skal varieres således, at der er kraftigere belysning ved opholdsarealer, adgangszoner og ved indgangsarealer, middel belysning langs den primære stiforbindelse og svag belysning i de resterende zoner.
Langs den primære stiforbindelse skal der etableres en funktionel belysning, der sikrer en tryg og attraktiv rute på alle tider af døgnet.
Belysningen skal understøtte og iscenesætte arealer til ophold og ankomst, så disse får en særlig fremtræden, eksempelvis gennem effektbelysning.
Armaturer og master skal begrænses og integreres i terrænet og beplantning, så de i dagtimerne virker diskrete.
Samtlige standere, master og pullerter inden for lokalplanområdet skal udføres i eller have karakter af stål.
Den primære stiforbindelse må ikke oplyses af pullertarmaturer. Opadlysende armaturer må ikke virke blændende og må ikke placeres i nærheden af den primære stiforbindelse, ved opholdsarealer og ankomstzoner.

Kommentar
Belysningen skal være med til at understrege områdets unikke identitet som et særligt sted i København. Belysningen skal iscenesætte området både set udefra (når man passerer forbi på de omkringliggende veje), og indefra (når man bevæger eller opholder sig i landskabsstrøget).
Der bør arbejdes bevidst med et fravalg af belysning i udvalgte zoner således at området ikke kommer til at virke overbelyst. Ved opholdsarealer og ankomstzoner skal belysningen være med til at sikre at de får en tydelig identitet samt at de fremstår indbydende. Det er desuden vigtigt at belysningen ikke virker blændende.
Opadlysende armaturer begrænses for at kunne skabe mere effektfuld belysning af rum og flader og for at undgå at gående og cyklende i området blændes. Armaturer begrænses så de ikke hæmmer det primære udtryk af natur i området.

§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg
Stk. 1.
Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter nærmere aftale med ledningsejeren.

Stk.2.
De planlagte skybrudsledninger, hvis principielle ledningsføring er vist med stiplet rød linje på tegning nr. 2, skal respekteres efter nærmere aftale med ledningsejeren.

Stk. 3.
Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

§ 9. Støj og anden forurening
Stk. 1.
Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til § 5, stk. 2.
Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58 fra vejtrafik og 64 fra jernbanetrafik
- Støjniveau på boligfacader: 68 fra vejtrafik
- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m^2): 46 fra vejtrafik og 52 fra jernbanetrafik

- Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38
- Indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri med delvist åbne vinduer (0. 35 m^2): 51 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik. Det vurderes, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes, eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på anden måde.

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 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 henvises endvidere til § 5, stk. 2.

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.

Stk. 4. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret støjskærme i form af akustisk tætte værn på det grønne strøg i en højde på mindst 1,1 m, og at der er etableret støjskærme på de dele af facaden på den høje bygning mod Kalvebod Brygge syd for Dybbølsbro, hvor støjniveauet overstiger 68 dB, i form af akustisk tætte værn i en højde på mindst 1,5 m, såfremt der indrettes boliger.

§ 10. Regnvand

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

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i WC-skyl og vaskemaskiner". Heraf fremgår det blandt andet, at det ikke er tilladt at bruge regnvand til toiletskyl i f.eks. hoteller og i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative grønne og blå elementer. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives blandt andet ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen matrikel. Dette krav kan opfyldes også ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor. Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder muligheden for solcelle- og solfangeranlæg.

§ 11. Særlige fællesanlæg

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret eller sket tilslutning til landskabsstrøget med tilhørende stianlæg, der er fastlagt i § 7, stk. 3. Bestemmelsen gælder for området under ét.

Kommentar

Da landskabsstrøget med tilhørende stianlæg ikke nødvendigvis etableres i sin helhed ved det første byggeri, vil det være en forudsætning, at der i givet fald dispenseres fra bestemmelsen. ~~Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggets etablering og om økonomisk sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggets senere etablering.~~

Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om, at der foreligger et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt forslag til fællesanlæggets nærmere udformning og en tidsplan for etableringen.

Endvidere skal der foreligge dokumentation for, at de enkelte grundejere via grundejerforeningen, jf. § 12, forpligter sig til at deltage i finansieringen af fællesanlægget med en forholdsmæssig andel. Betingelserne tinglyses på ejendommene.

§ 12. Grundejerforening

Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne er ikke til hinder for, at grundejerne kan indgå i en fælles grundejerforening med tilgrænsende områder, hvis bestemmelserne for denne forening opfylder de i de efterfølgende stk.'er stillede krav.

Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i området.

Stk. 3.
Grundejerforeningerne skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte veje og stier, bortset fra offentlige veje, samt de i § 11 særlige fastlagte særlige fællesanlæg.

Kommentar

Såfremt anlæg overtages som offentlig vej, eller der ved aftale overdrages anlæg eller drift og vedligeholdelse af anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser.

Stk. 4.
Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

Stk. 5.
Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

Stk. 6.
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for at udføre og administrere foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 7.
Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

Stk. 8.
Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

§ 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, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 14. Ophævelse af lokalplan og servitutter

Stk. 1.
Lokalplan nr. nr. 485 "Kalvebod Brygge Vest" bekendtgjort den 20. december 2012 ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan (underområde I i lokalplan nr. 485).

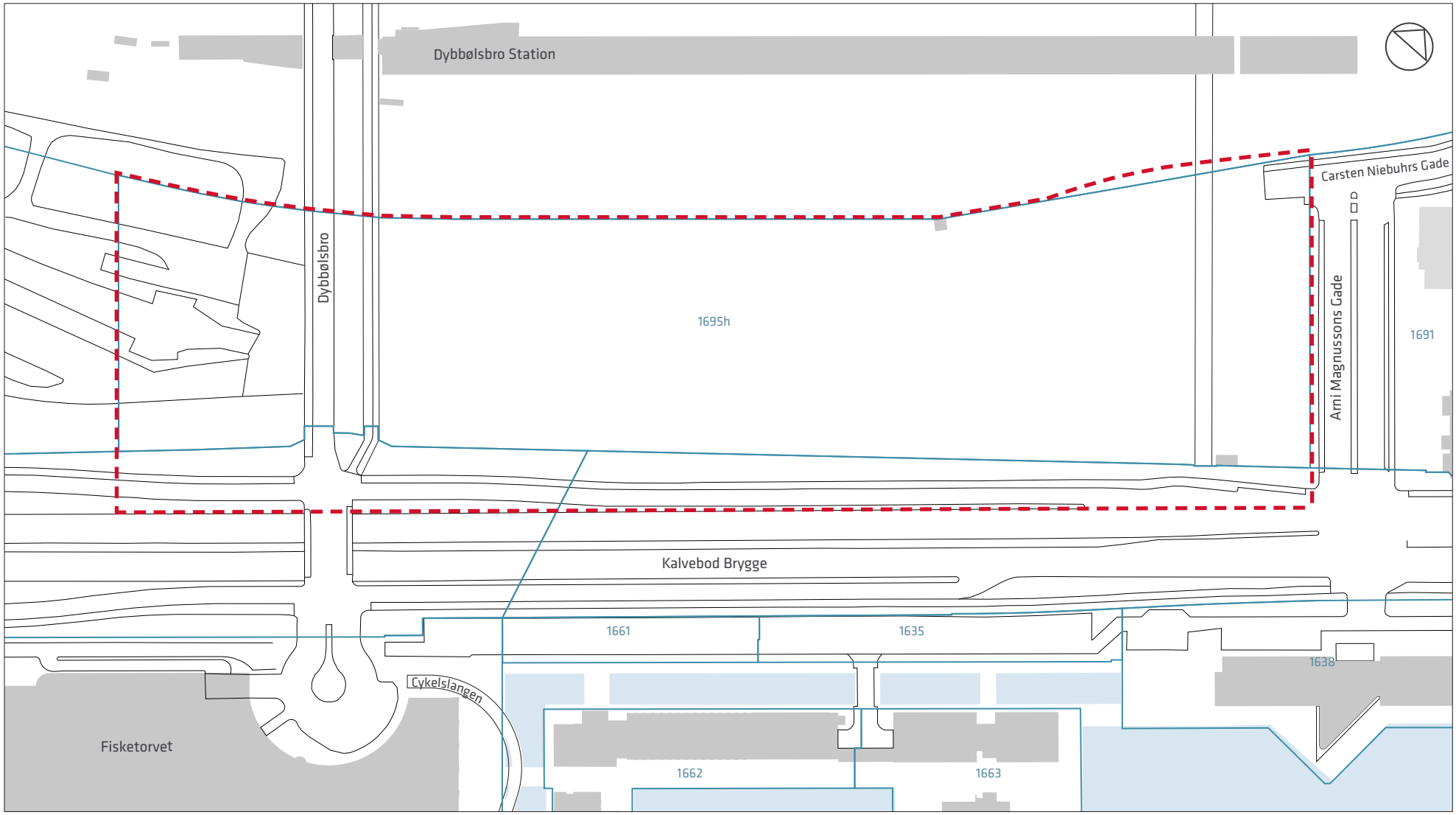
Stk. 2.
Følgende servitutter tinglyst på matr. nr. 1695h Udenbyes Vester Kvarter, København ophæves:

- Servitut dato/løbenummer 07.12.2007-168336-01 vedrørende bruttoetagearel i område IV i lokalplan nr. 103.
- Servitut dato/løbenummer 27.10.2008-113556-01 vedrørende flytning af byggeret fra område IV til område III i lokalplan nr. 103.

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 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

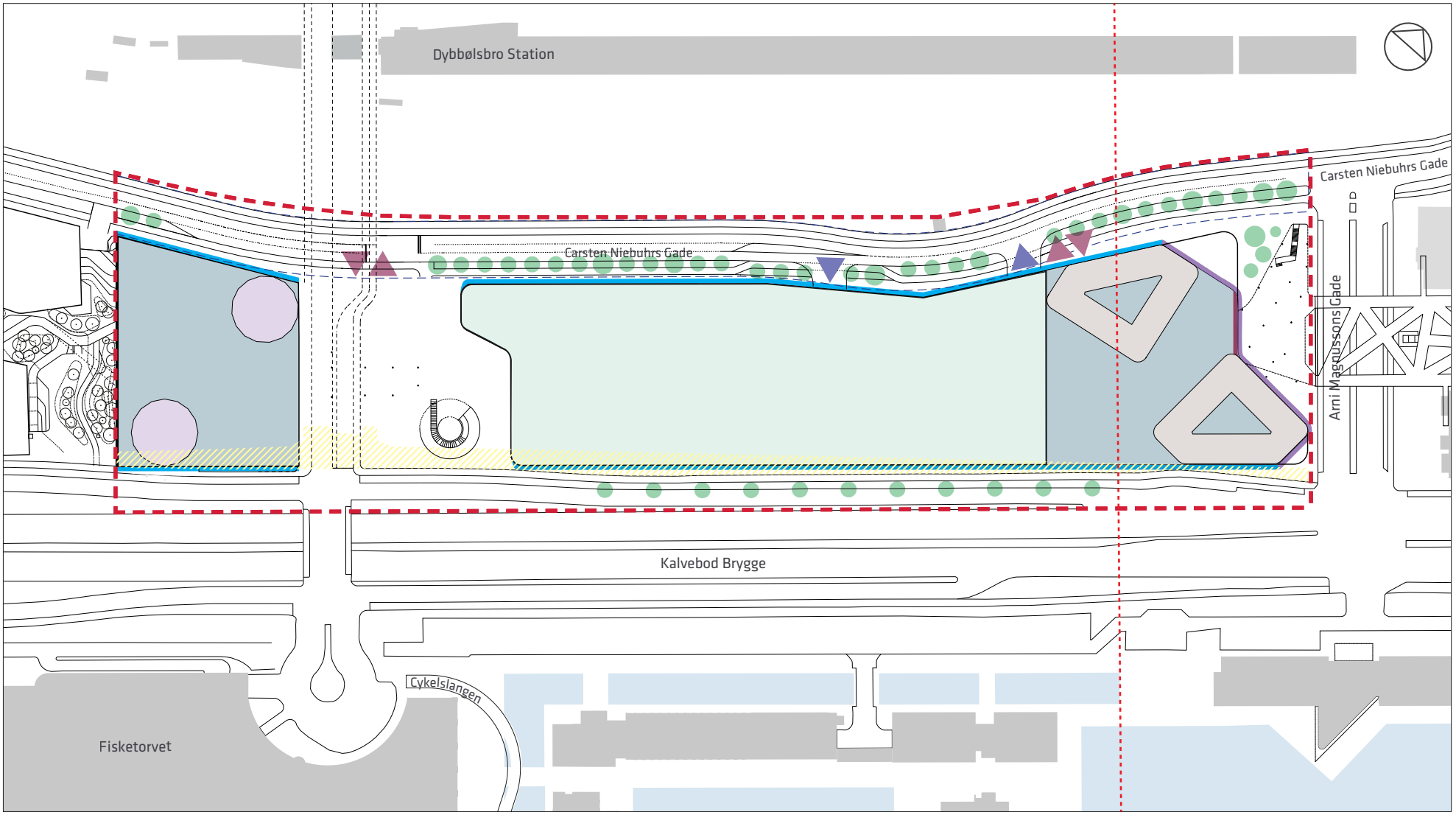


Lokalplanens afgrænsning

Matrikelskel

0 20 40 60 80 100 m

Tegning nr. 2 – Anvendelse, vejforhold og kantzoner mv.



Lokalplanens afgrænsning

Planlagte skybrudsikringsledninger (principiel linjeføring)

Aktive etager mod byrum

Kantzone k, l , m og n

Kantzone f

Primær anvendelse:

Stor udvalgsvarebutik

Serviceerhverv, herunder hotel

Ungdomsboliger med mulighed for service-erhverv i den nederste halvdel af bygningen

Base med parkering mv.

Vejudvidelseslinje

Areal, der kan nedlægges som vej

Træer på gadeniveau

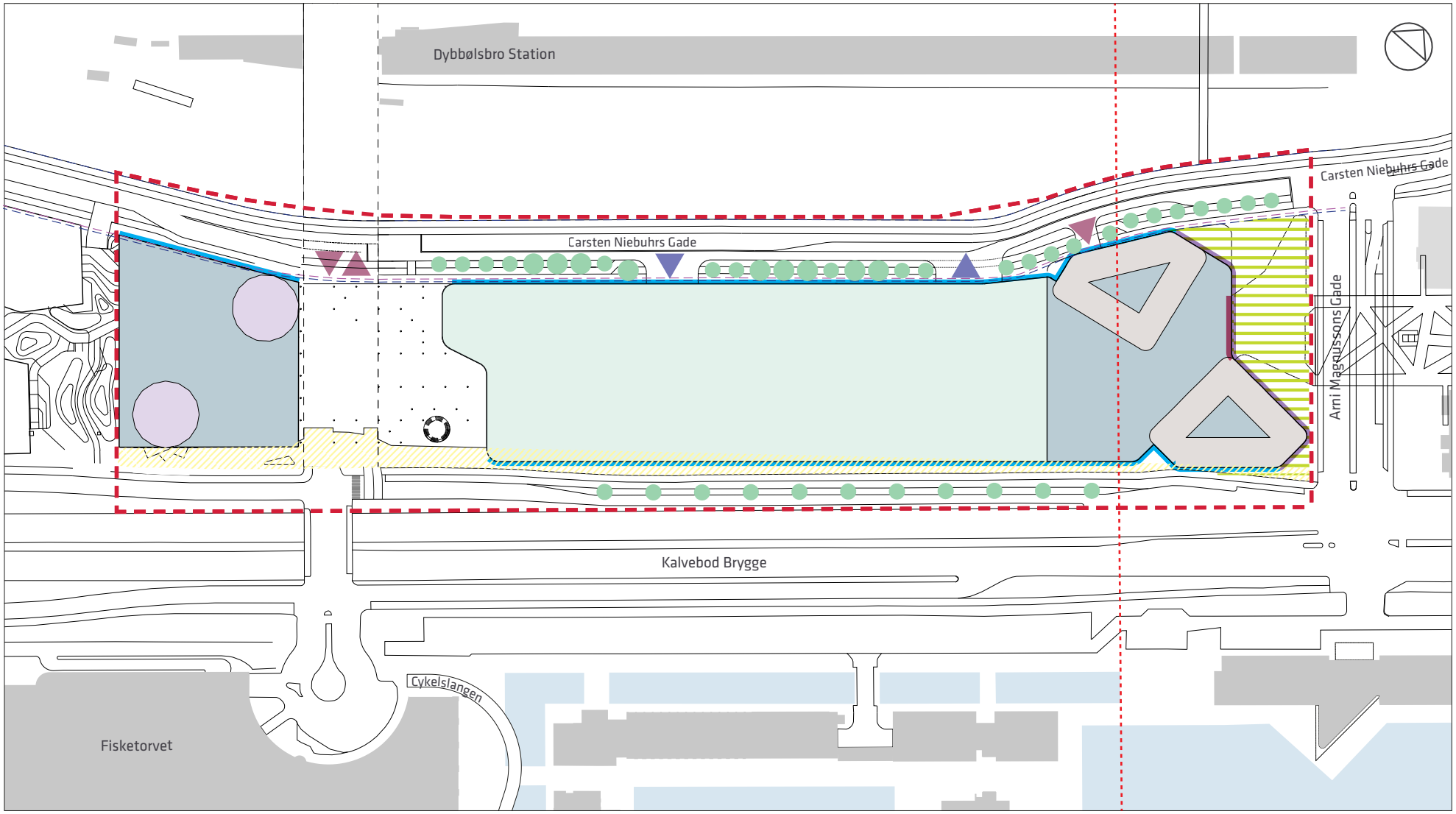
0 20 40 60 80 100 m

Principiel placering af tilkørsel:

Ind- og udkørsel til bilparkering

Ind- og udkørsel til vareindlevering

Revideret tegning nr. 2 – Anvendelse, vejforhold og kantzoner mv. - Carsten Niebuhrs Gade og Kalvebod Brygge niveau



- Lokalplanens afgrænsning
- Planlagte skybrudsikringsledninger (principiel linjeføring)
- Aktive etager mod byrum
- Kantzone f
- Kantzone k, l, m og n

Primær anvendelse:

- Stor udvalgsvarebutik
- Serviceerhverv, herunder hotel
- Ungdomsboliger med mulighed for service-erhverv i den nederste halvdel af bygningen
- Base med parkering mv.

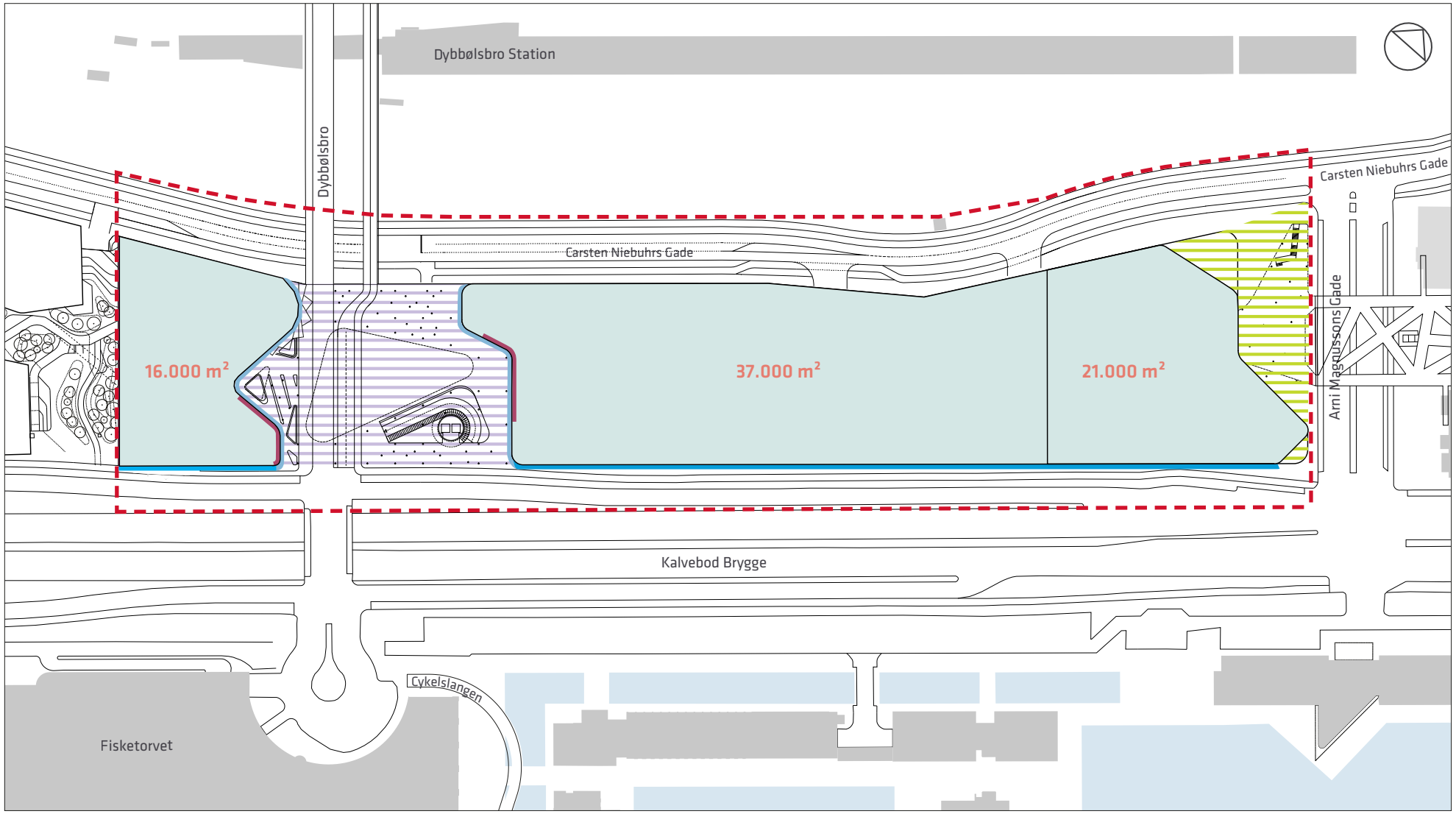
- Vejudvidelseslinje
- Areal, der kan nedlægges som vej
- Træer på gadeniveau
- Byrum ved Arni Magnussons Gade

0 20 40 60 80 100 m

Principiel placering af tilkørsel:

- Ind- og udkørsel til bilparkering
- Ind- og udkørsel til vareindlevering

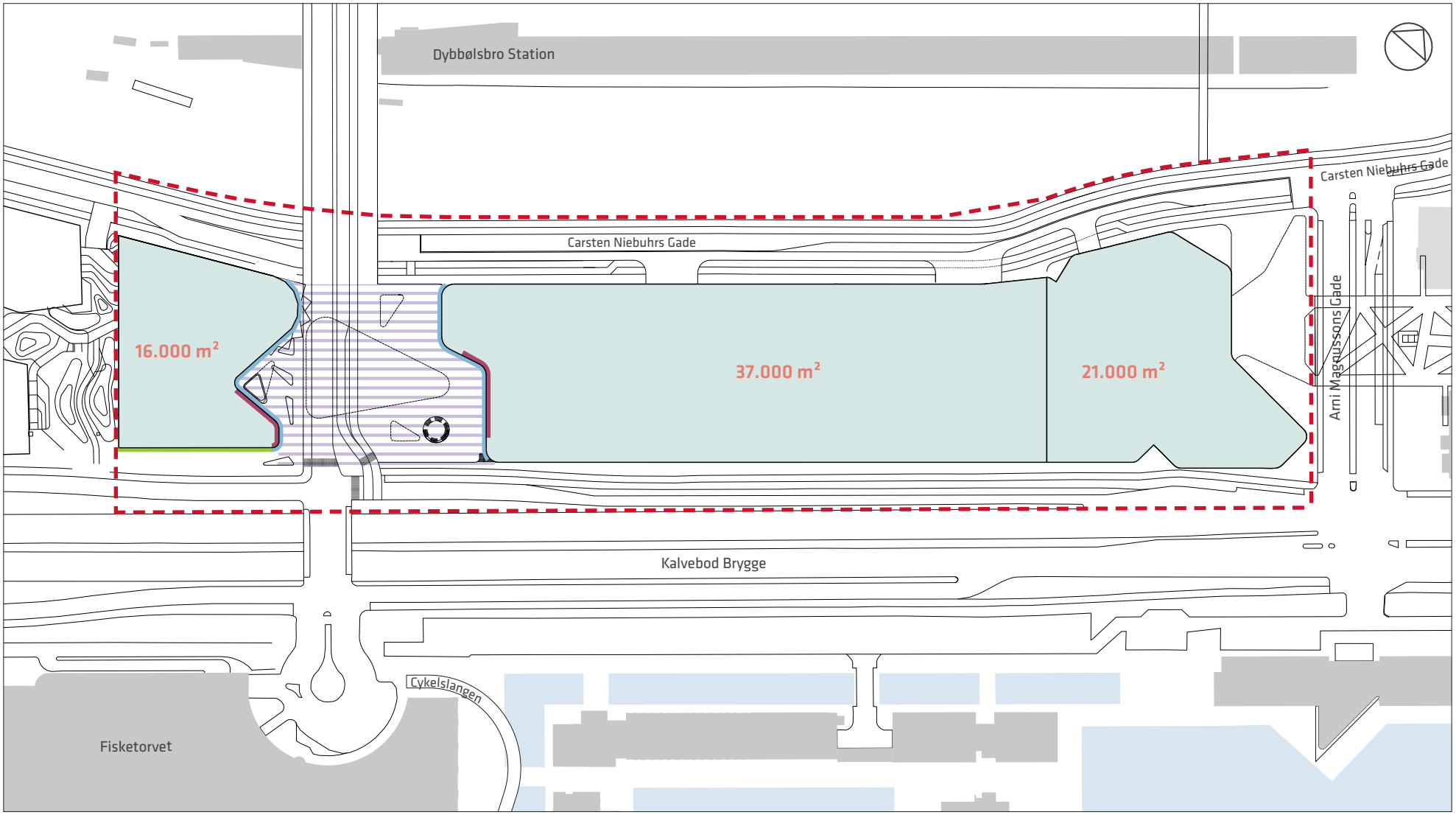
Tegning nr. 3 – Byrum og kantzoner mv.



Lokalplanens afgrænsning
Dæk
Byrum ved Dybbølsbro
Byrum ved Arni Magnussons Gade
16.000 m² Maksimale etagearealer, jf. § 5, stk. 2
Kantzone i og j
Kantzone k, l, m og n
Aktive etager mod byrum

0 20 40 60 80 100 m

Revideret tegning nr. 3 – Byrum og kantzoner mv. - Dybbølsbro niveau



Lokalplanens afgrænsning

Dæk

Byrum ved Dybbølsbro

16.000 m² Maksimale etagearealer, jf. § 5, stk. 2

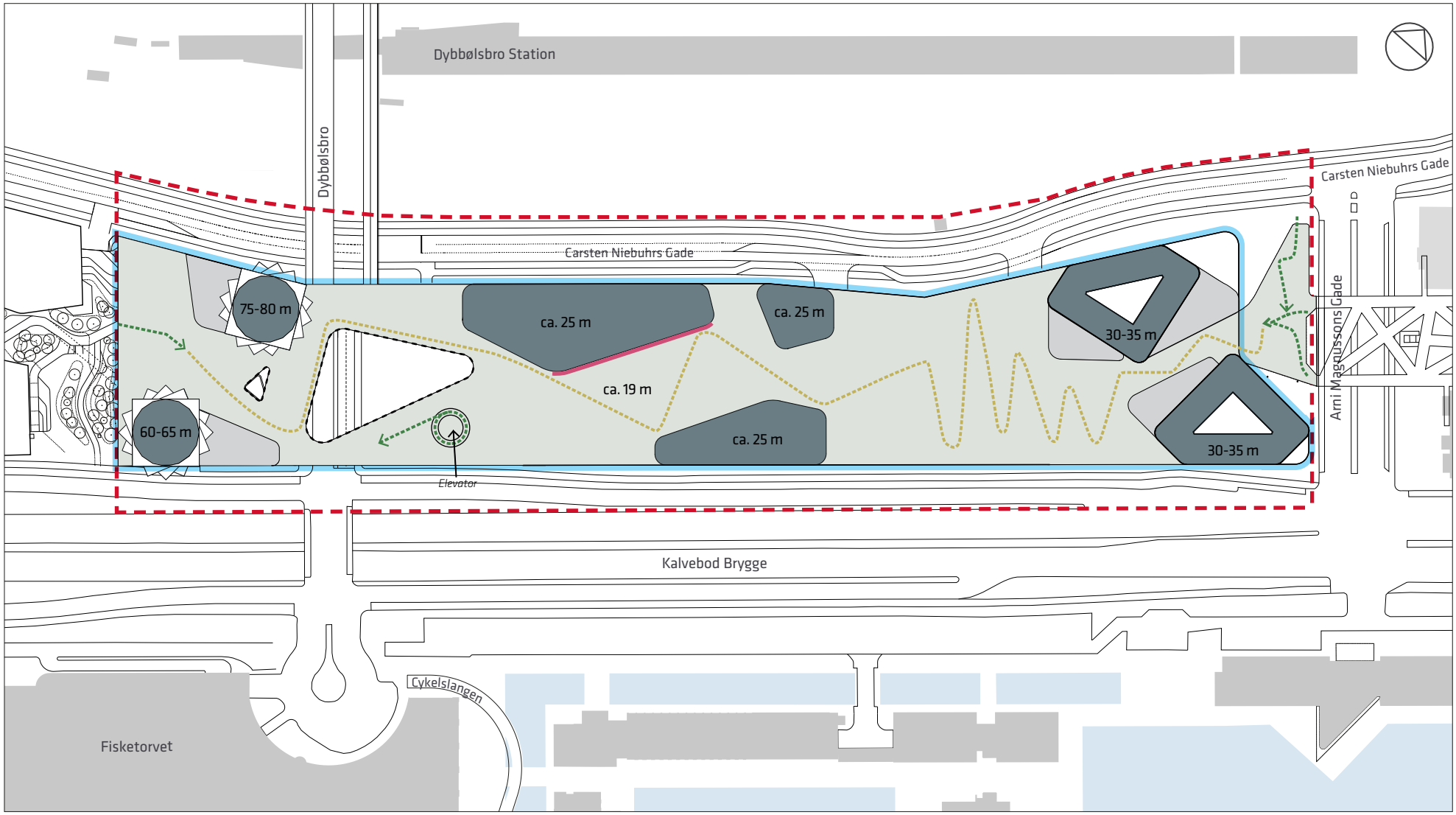
Kantzone i og j

Kantzone o

Aktive etager mod byrum

0 20 40 60 80 100 m

Tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan, stier og kantzoner mv.



Lokalplanens afgrænsning

KOTE Højde i forhold til kote +2.0, jf. § 5, stk. 2

Aktive etager mod byrum

Udskæring i landskabsstrøg

Afgrænsning af bebyggelse

Dæk

Solitære bygninger

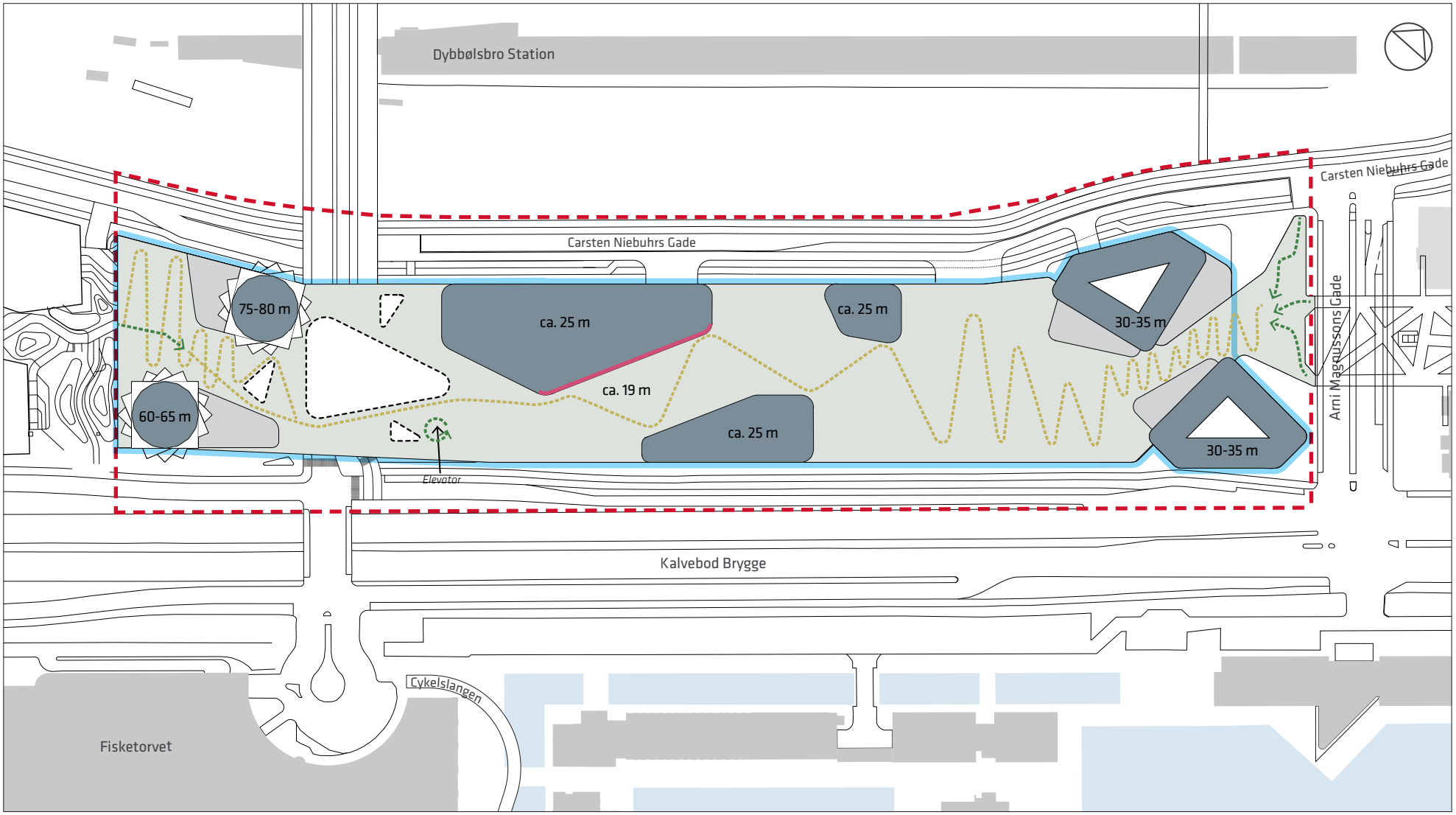
Adgang til landskabsstrøg

Primær stiforbindelse

Forsænkede haver

0 20 40 60 80 100 m

Revideret tegning nr. 4 – Bebyggelsesplan, stier og kantzoner mv. - Tagplan



Lokalplanens afgrænsning

KOTE Højde i forhold til kote +2.0, jf. § 5, stk. 2

Aktive etager mod byrum

Udskæring i landskabsstrøg

Afgrænsning af bebyggelse

Dæk

Solitære bygninger

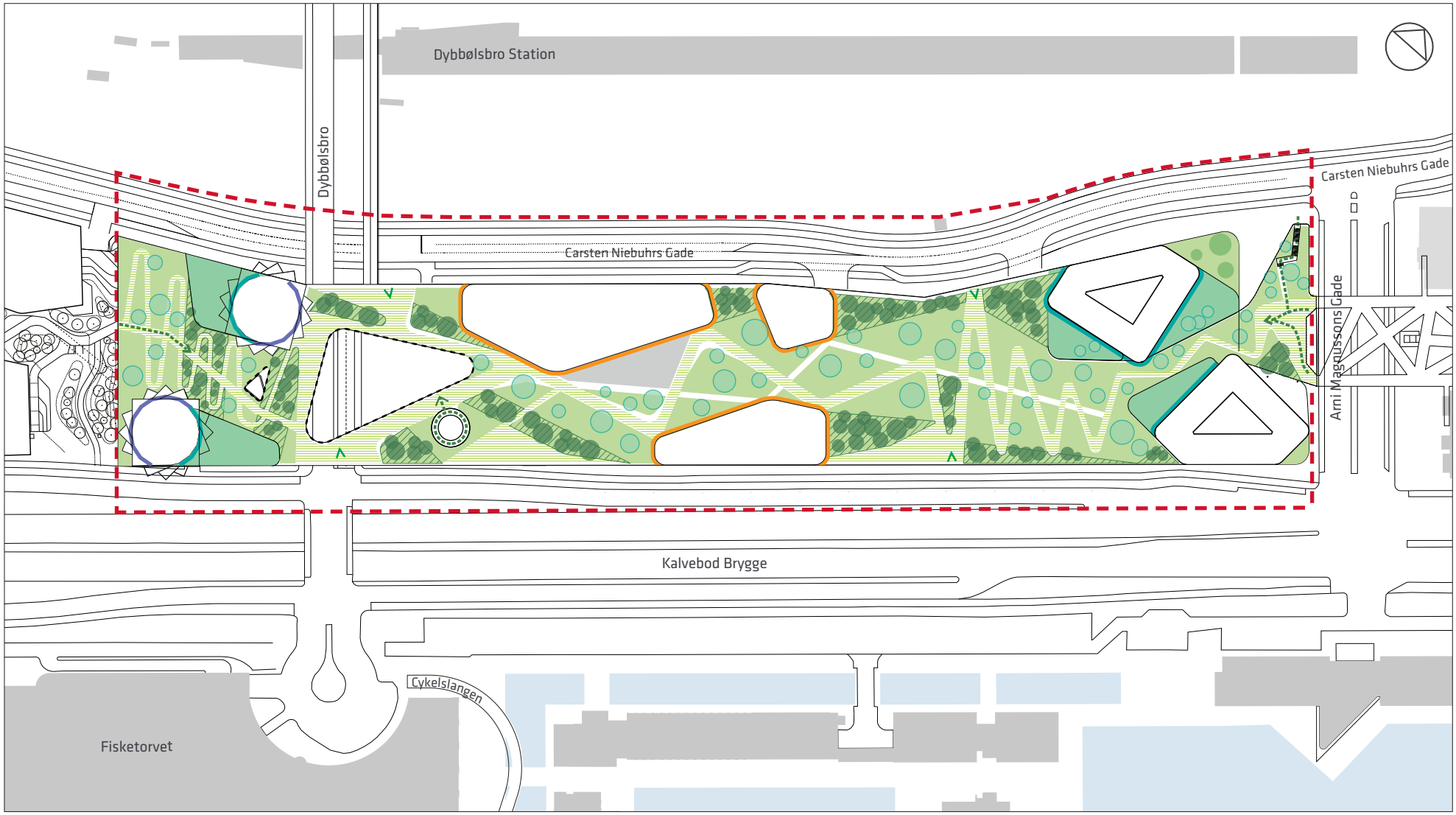
Adgang til landskabsstrøg

Primær stiforbindelse

Forsænkede haver

0 20 40 60 80 100 m

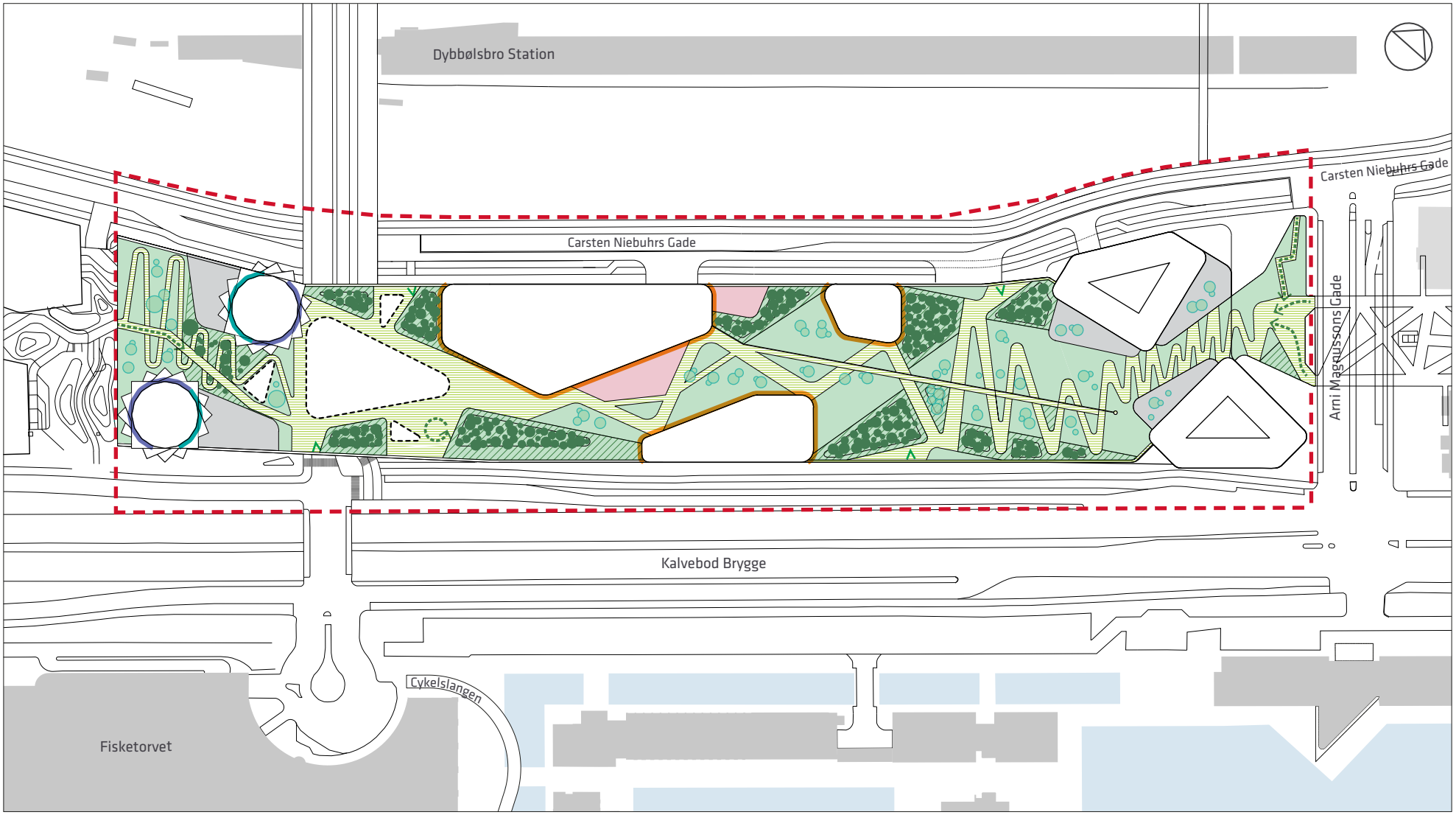
Tegning nr. 5a – Landskabsstrøg, byrum og kantzoner



Lokalplanens afgrænsning
Primær stiforbindelse
Adgang til landskabsstrøg
Træer på dæk
Udeareal til restaurant mv.
Forsænkede haver
Beplantningszoner
Tæt beplantning
Læhegn
Kantzone a, b, c
Kantzone d og e
Kantzone g og h
Udskæring i landskabsstrøg
Udsigtspunkt

0 20 40 60 80 100 m

Revideret tegning nr. 5a – Landskabsstrøg, byrum og kantzoner - Tagplan

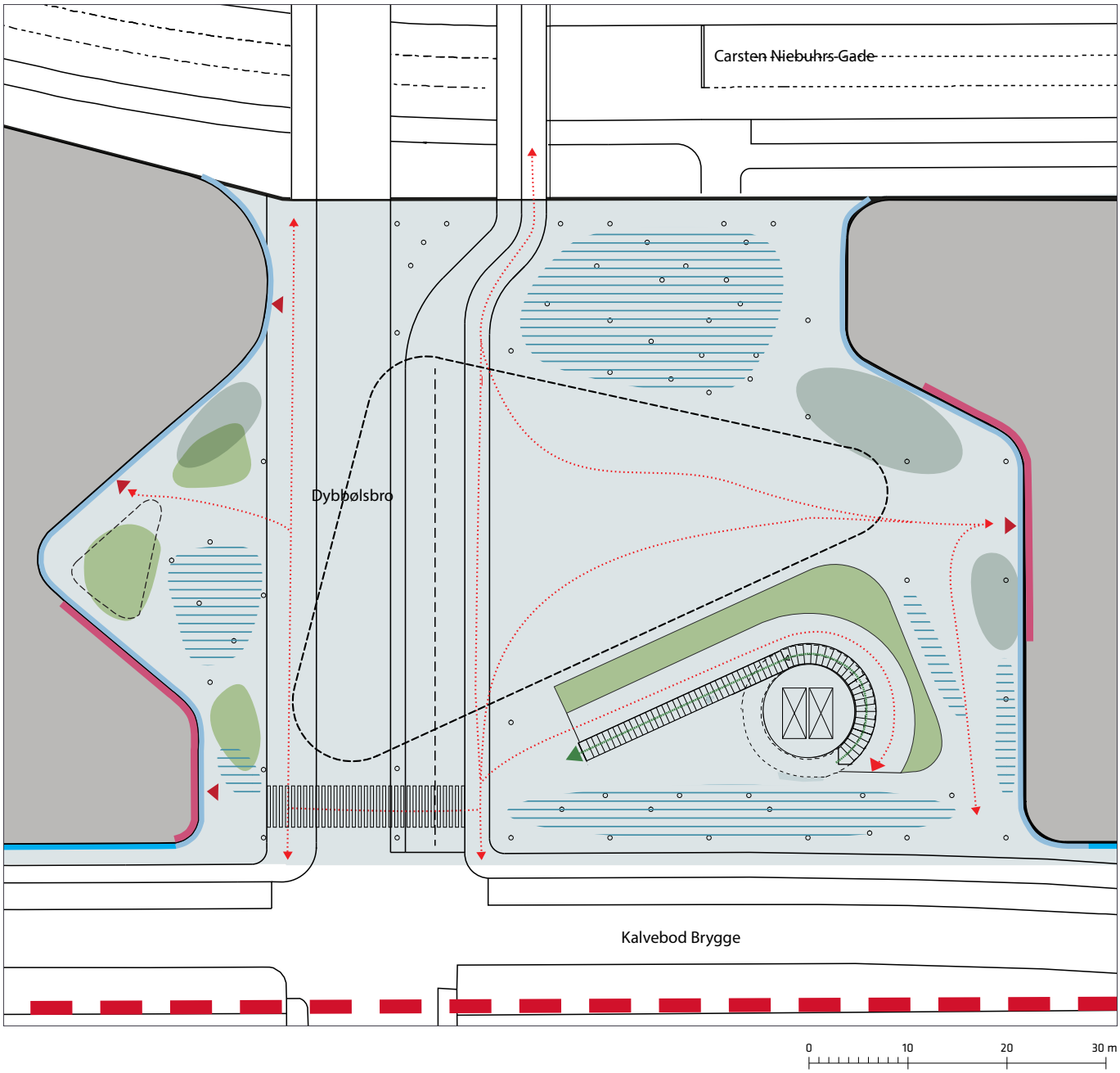


- Lokalplanens afgrænsning
- Primær stiforbindelse
- Adgang til landskabsstrøg
- Træer på dæk
- Restaurant
- Forsænkede haver
- Beplantningszoner
- Tæt beplantning
- Læhegn
- Kantzone a, b, c
- Kantzone d og e
- Kantzone g og h
- Udskæring i landskabsstrøg
- Udsigtspunkt

0 20 40 60 80 100 m

Tegning nr. 5b – Byrum og kantzoner

BYRUM PÅ DYBBØLSBRO

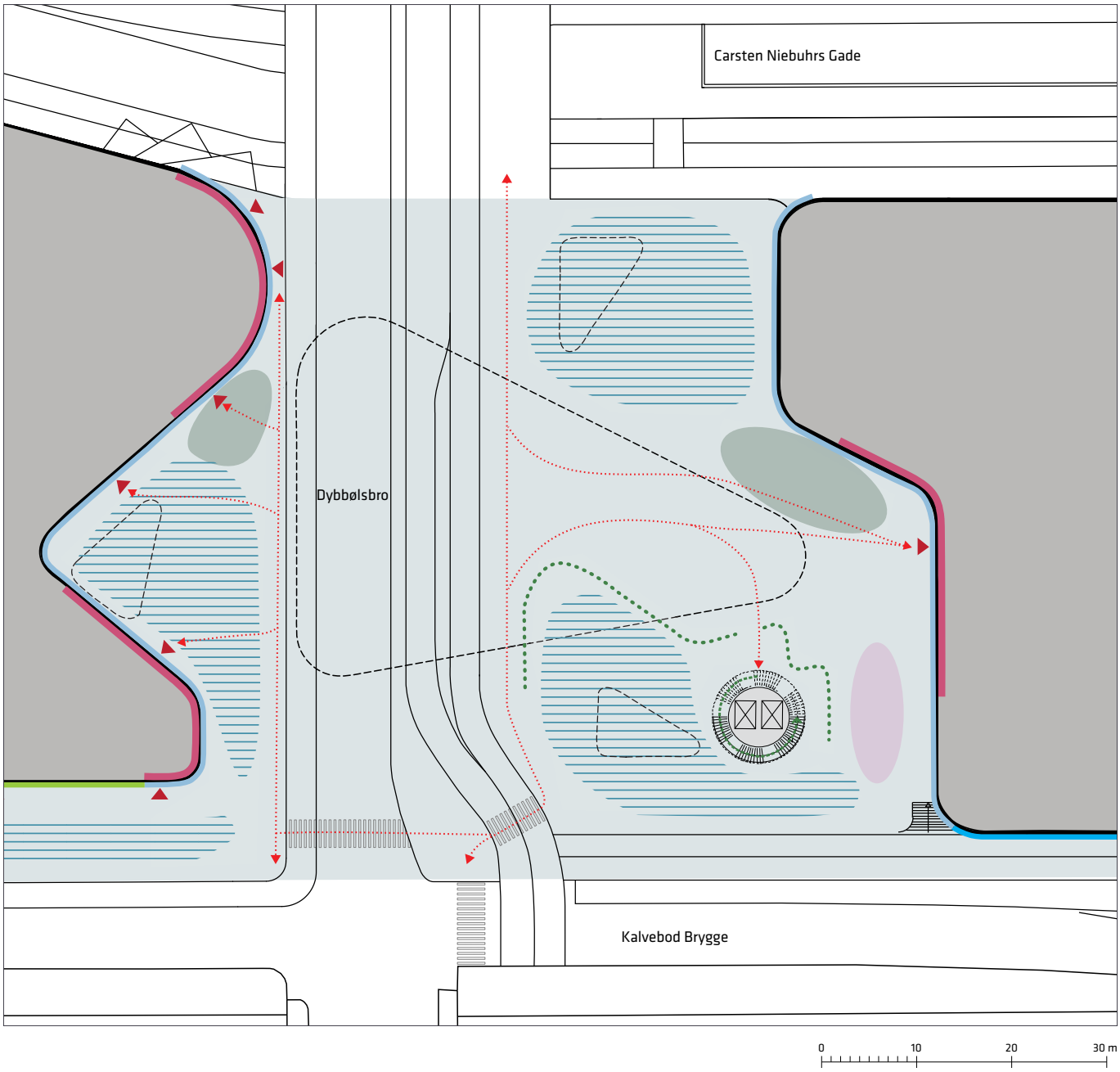


Byggefelt
Byrummets udstrækning
Principiel placering af søjler
Cykelparkering
Elevator
Zone for ophold og udendørssalg
Aktive etager mod byrum
Beplantningszoner med siddekanter
Huludskæring i landskabsstrøg
Kørespor, cykelsti og fortov
Kantzone i og j
Kantzone k, l, m og n
Adgang til landskabsstrøg
Primære bevægelseslinjer
Principiel placering af indgange

Byrumsdiagram der viser en principiel indretning af byrummet på Dybbølsbro.

Revideret tegning nr. 5b – Byrum og kantzoner

BYRUM PÅ DYBBØLSBRO

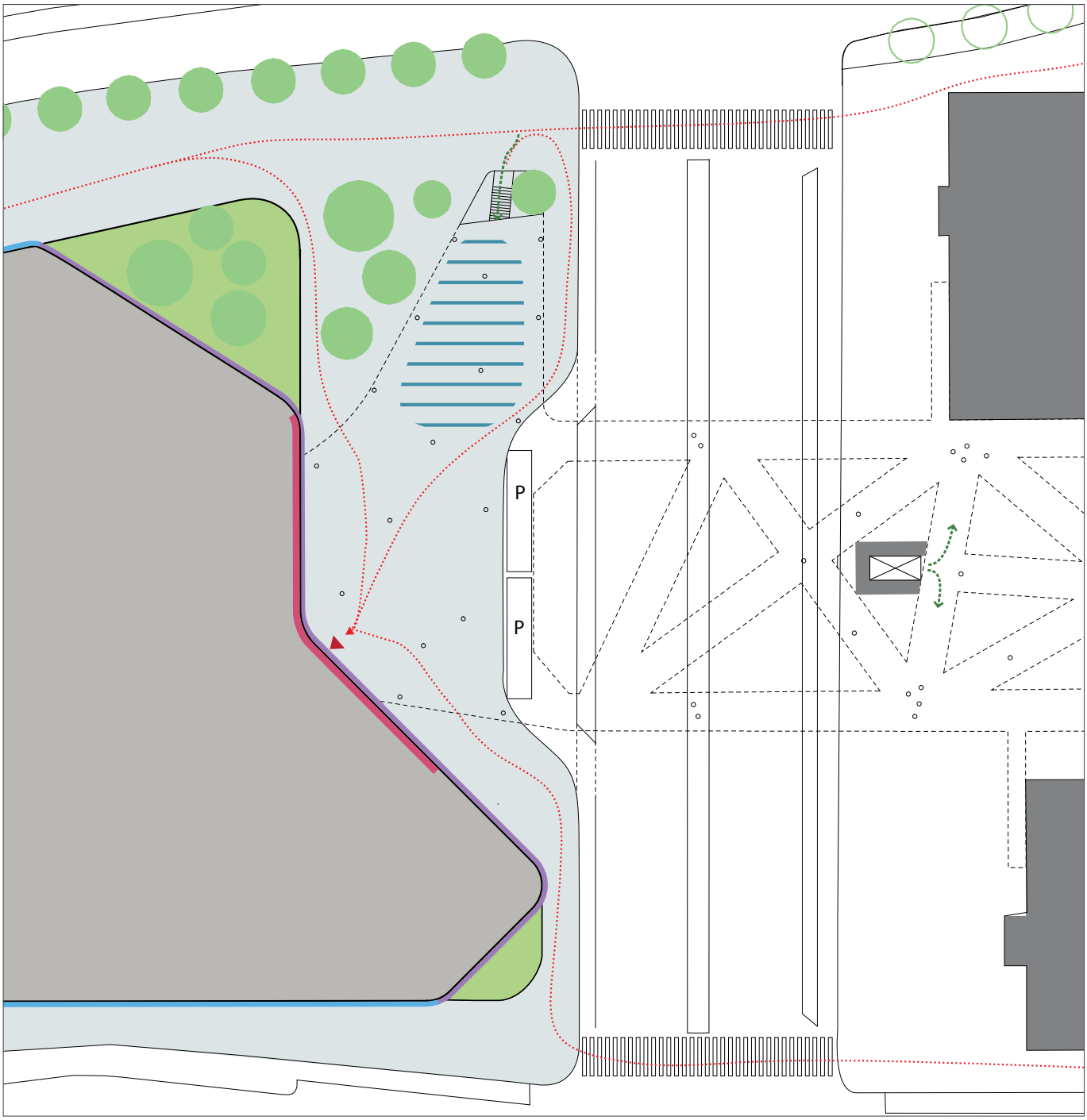


Byggefelt
Byrummets udstrækning
Principiel placering af søjler
Cykelparkering og beplantning
Elevator
Loadingzone for kassecykler
Zone for ophold og udendørssalg
Aktive etager mod byrum
Siddemøbel
Huludskæring i landskabsstrøg
Kørespor, cykelsti og fortov
Kantzone i og j
Kantzone k, l, m og n
Kantzone o
Adgang til landskabsstrøg
Primære bevægelseslinjer
Principiel placering af indgange

Byrumsdiagram der viser en principiel indretning af byrummet på Dybbølsbro.

Tegning nr. 5c – Byrum og kantzoner

BYRUM VED ARNI MAGNUSSONS GADE

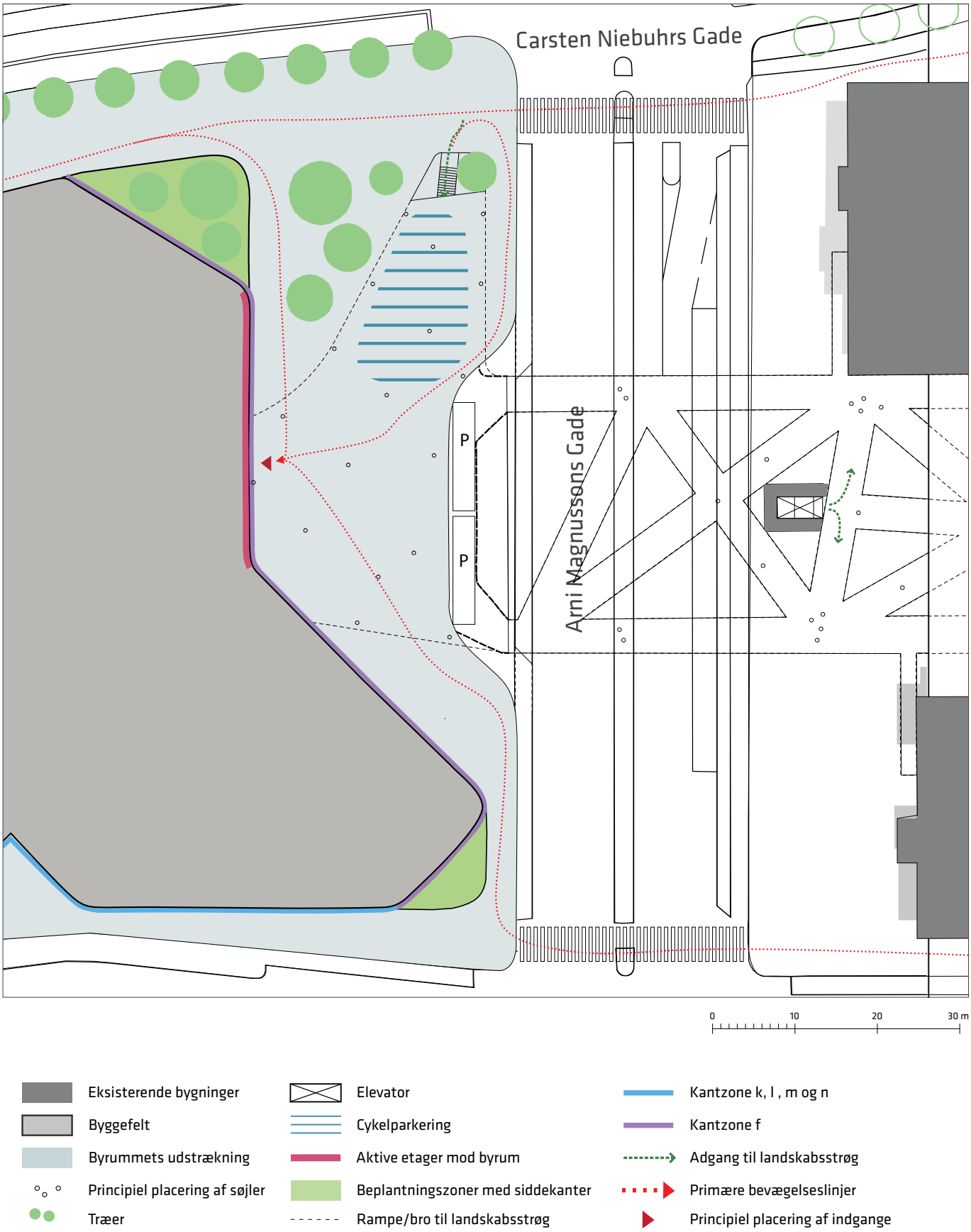


Eksisterende bygninger
Byggefelt
Byrummets udstrækning
Principiel placering af søjler
Elevator
Cykelparkering
Aktive etager mod byrum
Beplantningszoner med siddekanter
Rampe/bro til landskabsstrøg
Kantzone k, l , m og n
Kantzone f
Adgang til landskabsstrøg
Primære bevægelseslinjer
Principiel placering af indgange

Byrumsdiagram der viser en principiel indretning af byrummet på Arni Magnussons gade.

Revideret tegning nr. 5c – Byrum og kantzoner

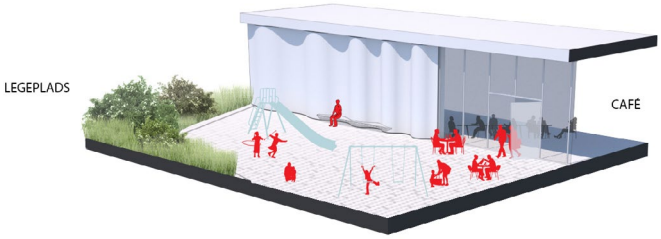
BYRUM VED ARNI MAGNUSSONS GADE

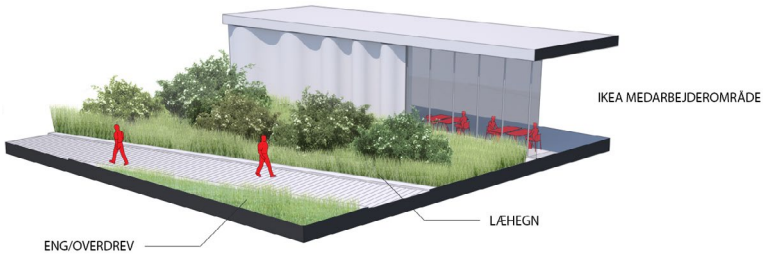


Byrumsdiagram der viser en principiel indretning af byrummet på Arni Magnussons gade.

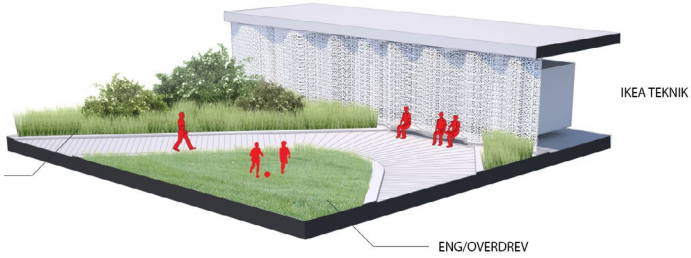
Tegning nr. 5d – Kantzonediagrammer

KANTZONER VED LANDSKABSSTRØGET

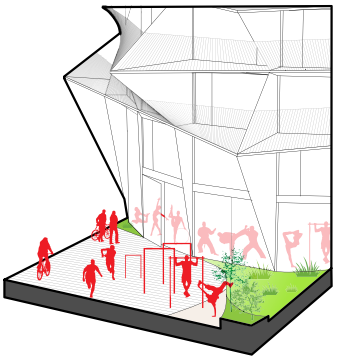




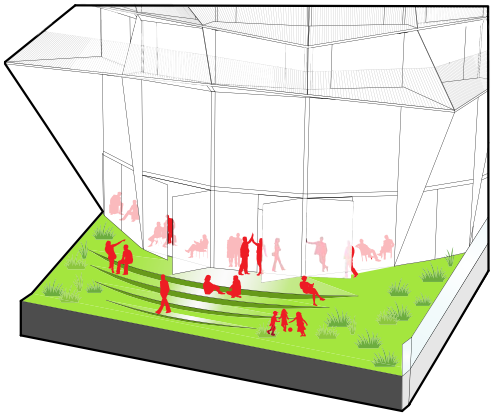
Kantzone b



Kantzone c

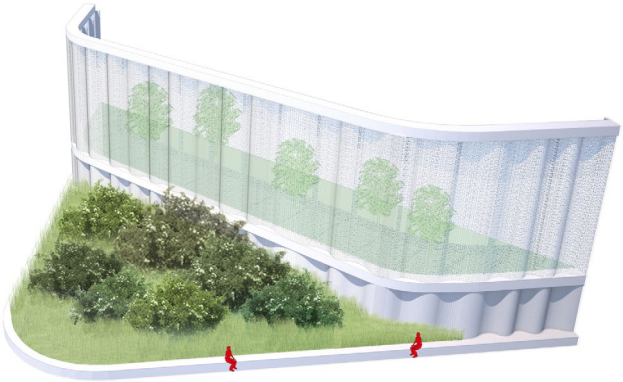


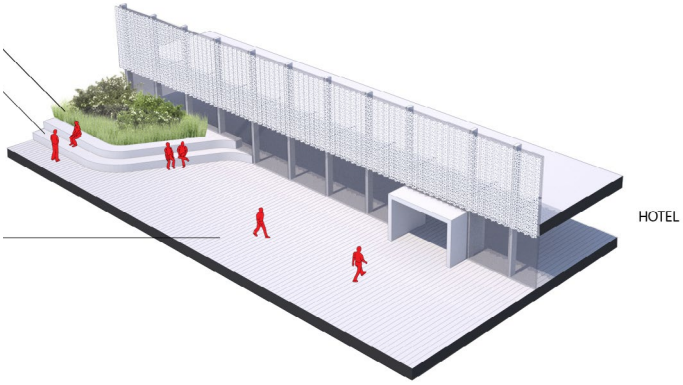
Kantzone d



Kantzone e

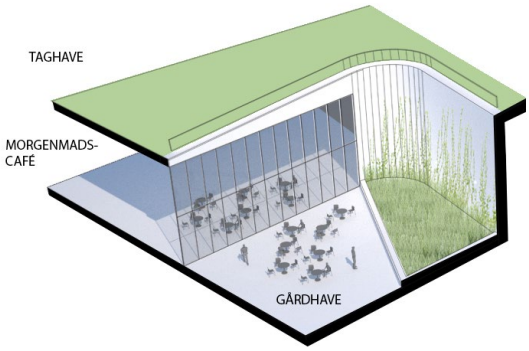
KANTZONER VED ARNI MAGNUSSONS GADE

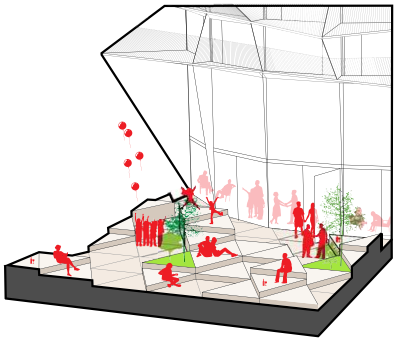




Kantzone f
med landskabsopbygning langs facade

KANTZONER VED FORSÆNKEDE HAVER

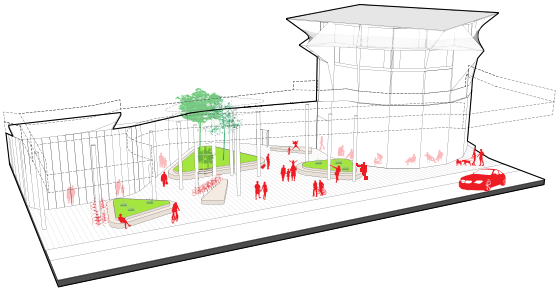


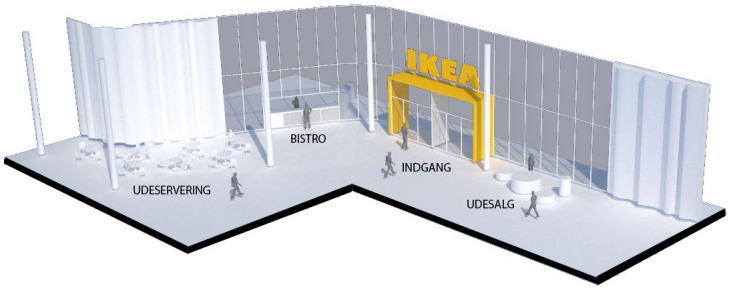


Kantzone g

Kantzone h

KANTZONER DYBBØLSBRO



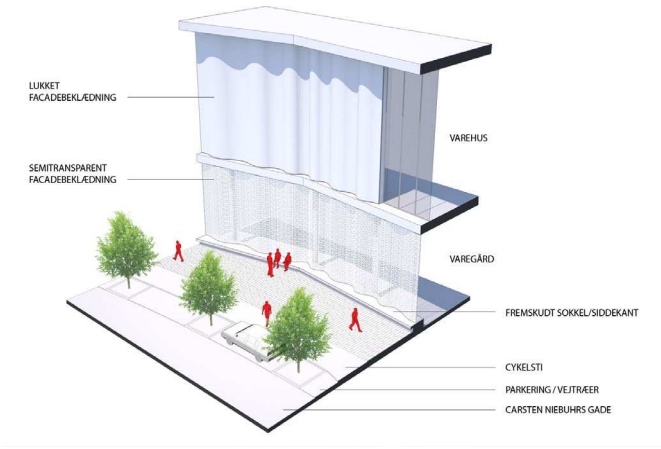


Kantzone i

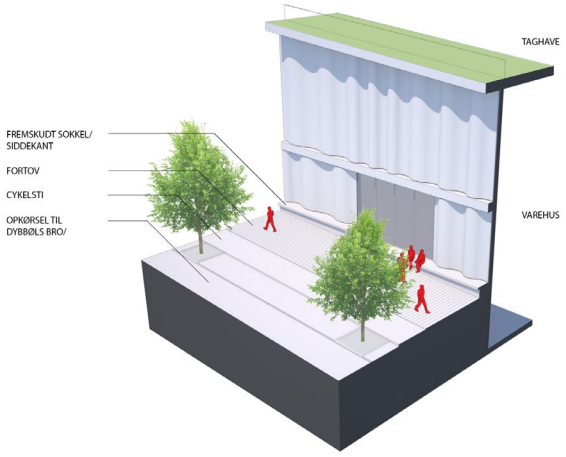
Kantzone j

KANTZONER VED CARSTEN NIEBUHRS GADE OG KALVEBOD BRYGGE

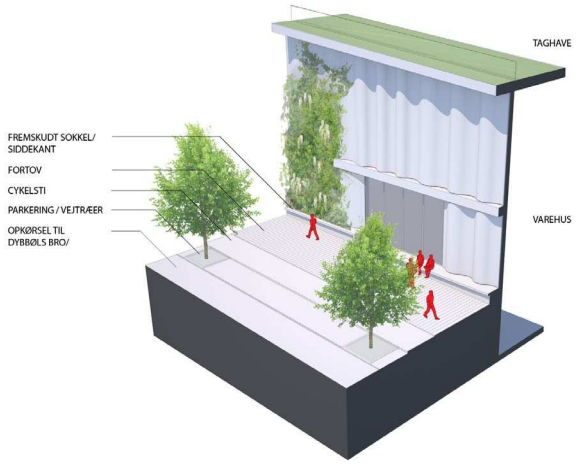
Kantzone k



Kantzone l



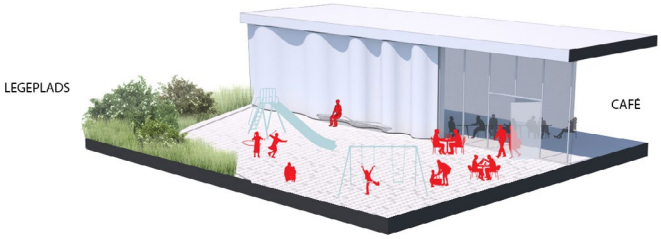
Kantzone m

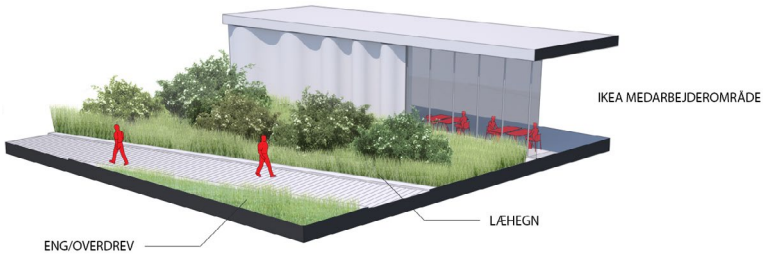


Kantzone n

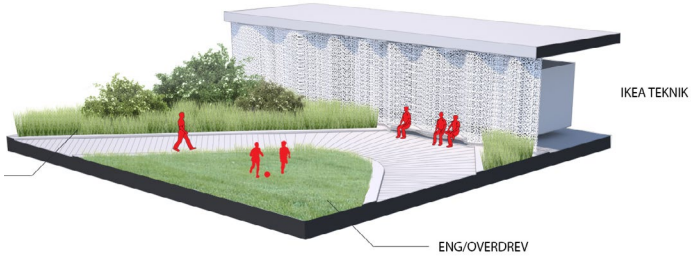
Revideret tegning nr. 5d – Kantzonediagrammer

KANTZONER VED LANDSKABSSTRØGET

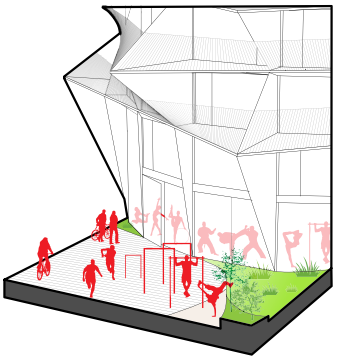




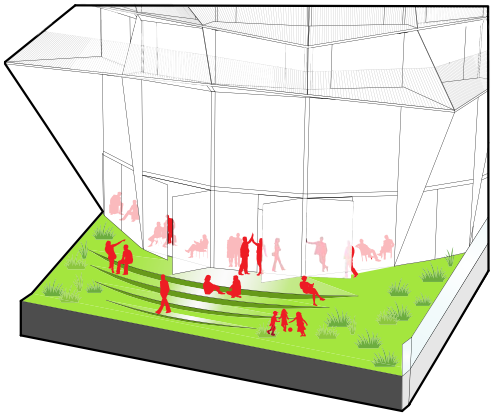
Kantzone b



Kantzone c

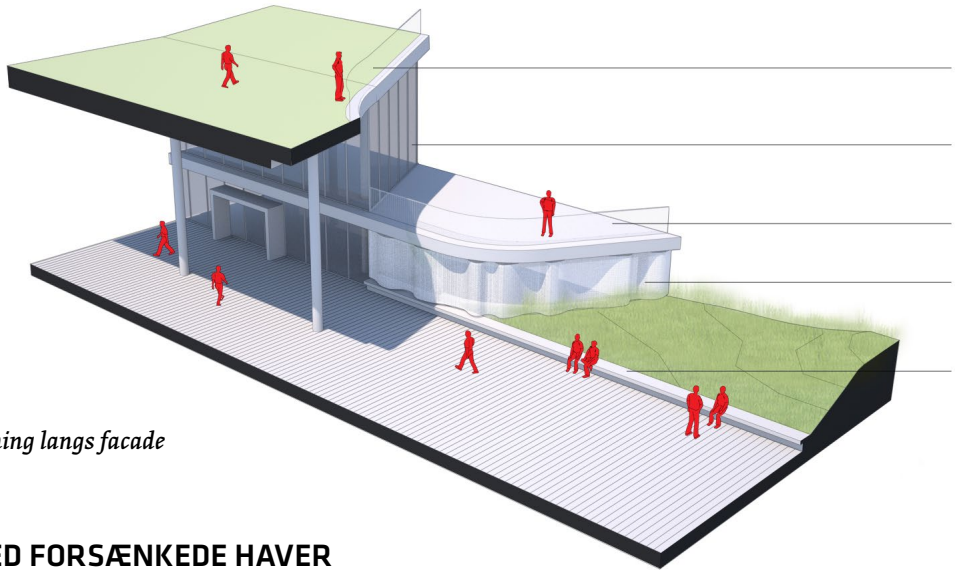


Kantzone d



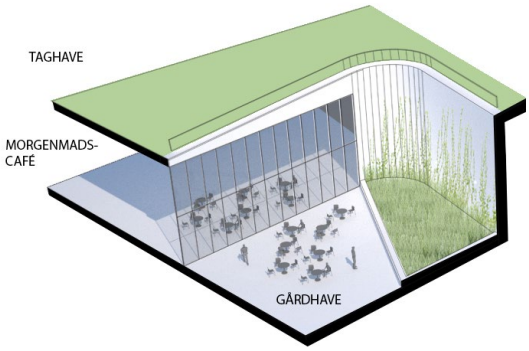
Kantzone e

KANTZONER VED ARNI MAGNUSSONS GADE

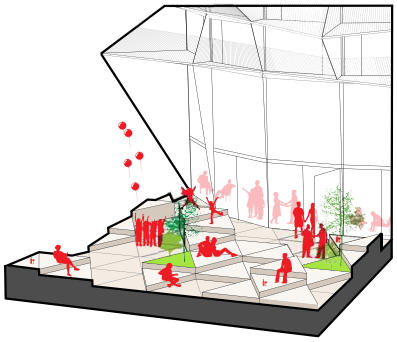


Kantzone f
med landskabsopbygning langs facade

KANTZONER VED FORSÆNKEDE HAVER

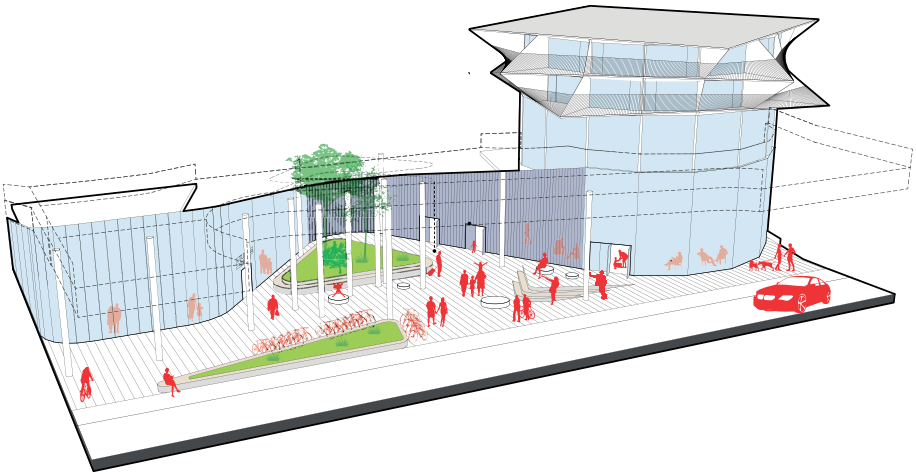


Kantzone g

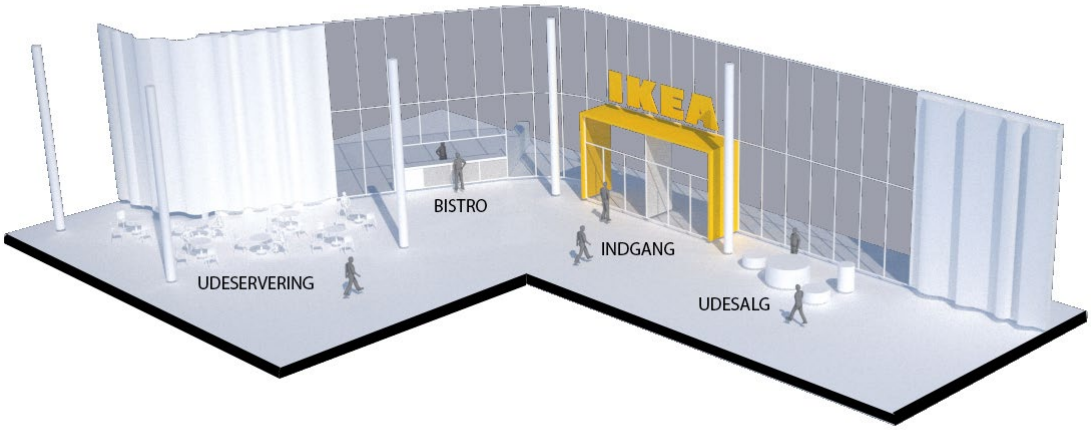


Kantzone h

KANTZONER DYBBØLSBRO

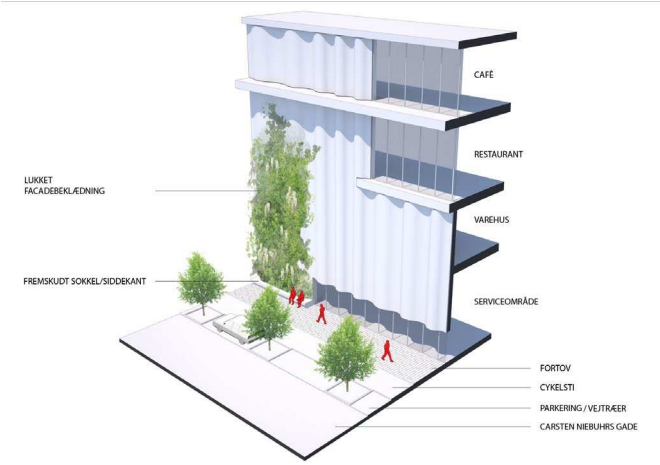


Kantzone i

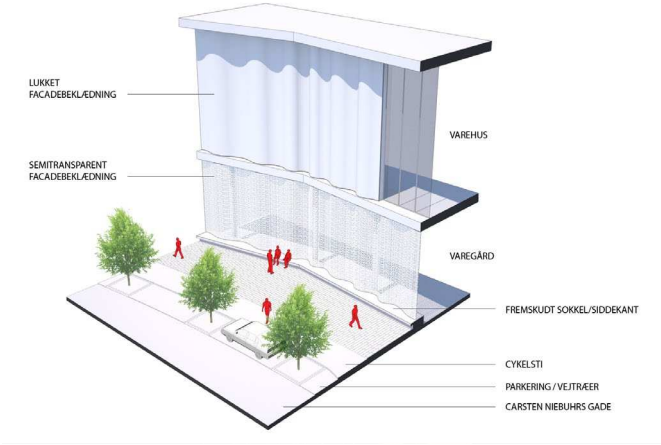


Kantzone j

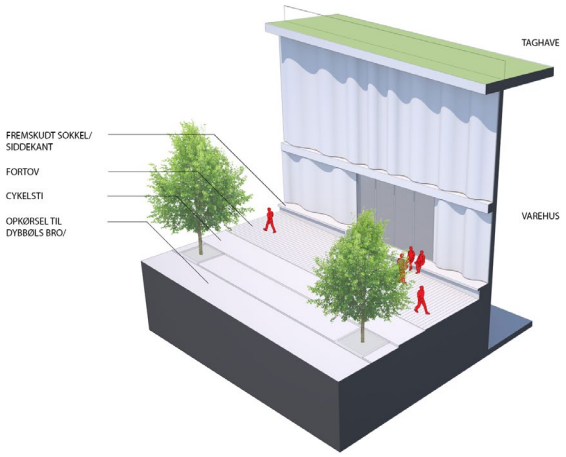
KANTZONER VED CARSTEN NIEBUHRS GADE OG KALVEBOD BRYGGE



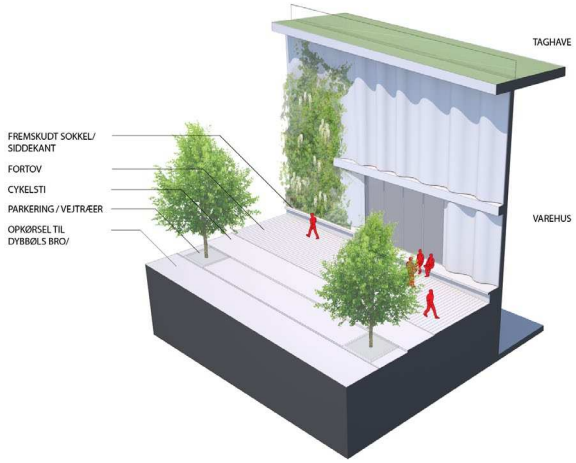
Kantzone k



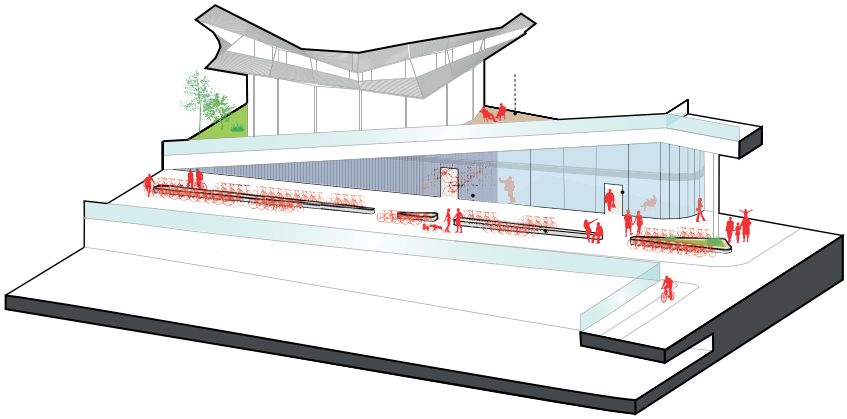
Kantzone l



Kantzone m



Kantzone n



Kantzone 0

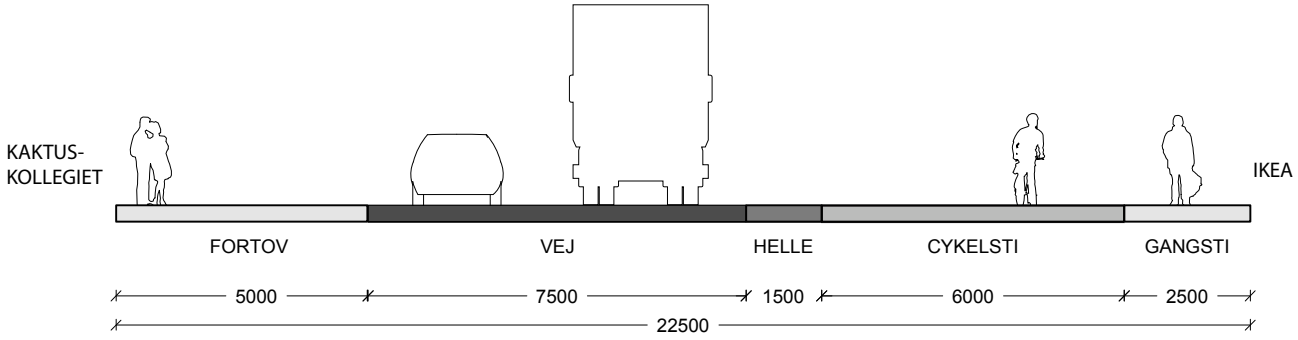


FIG. 3: DYBBØLSBRO/IKEA FORPLADS

Tegning nr. 6 – Vejsnit

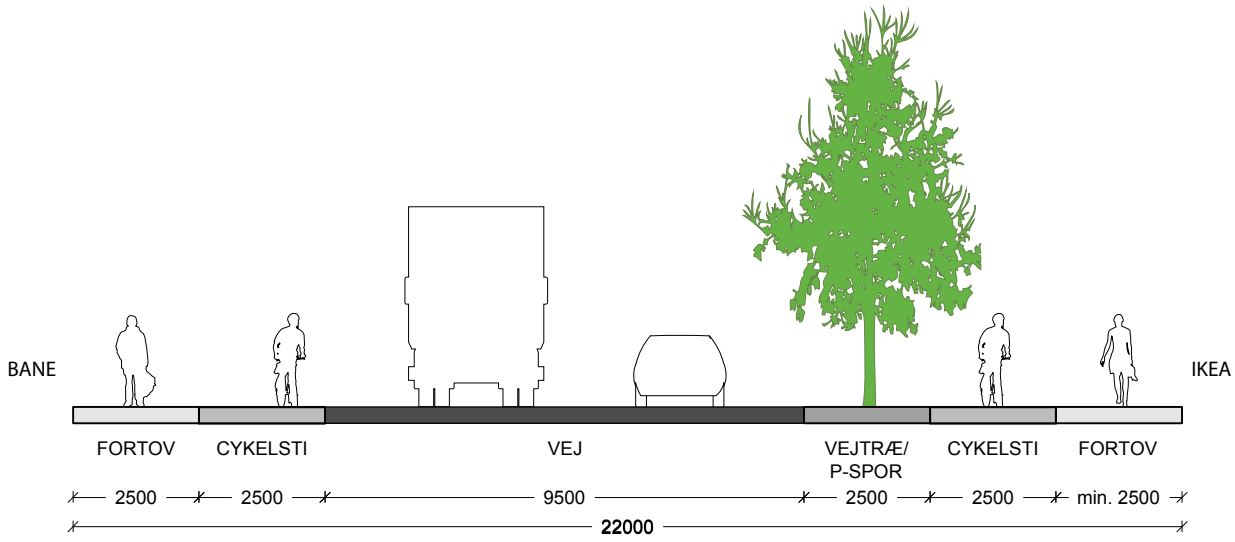


FIG. 1: CARSTEN NIEBUHRS GADE

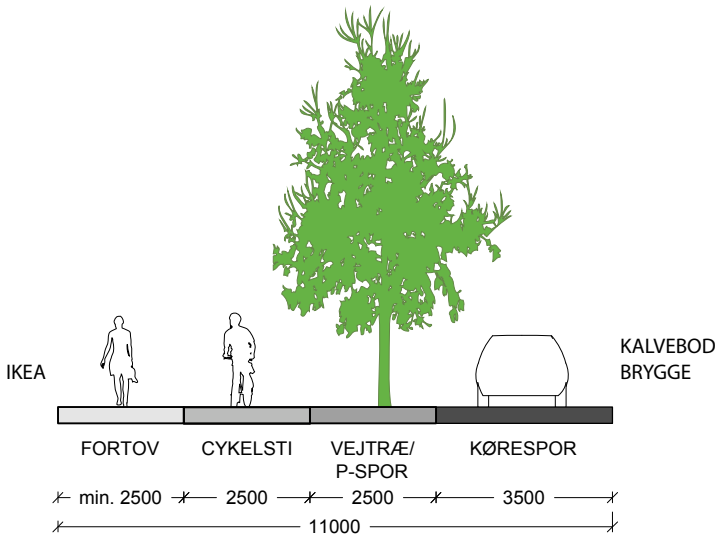


FIG. 2: KALVEBOD BRYGGE/RAMPEANLÆG

Revideret snit

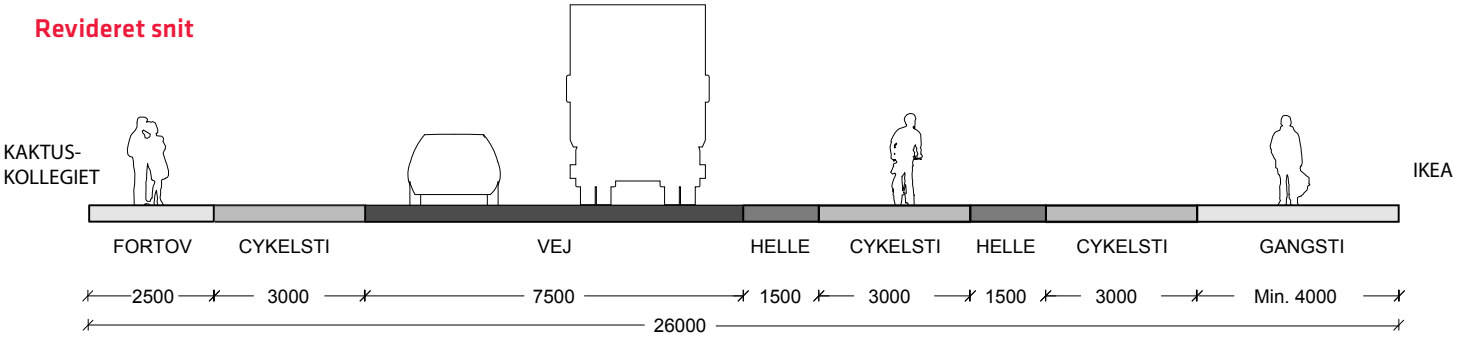
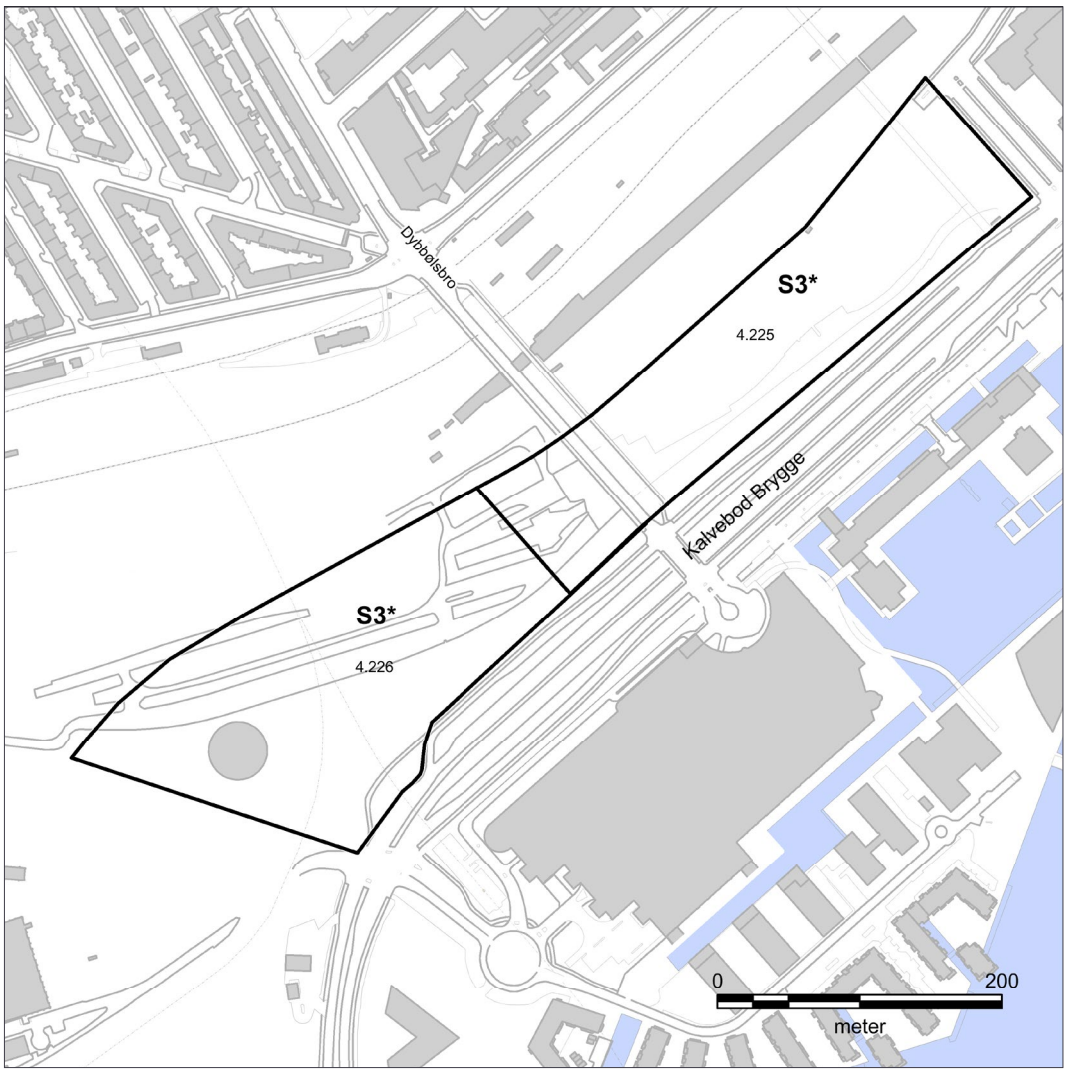


FIG. 3: DYBBØLSBRO/IKEA FORPLADS

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede kommuneplanrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) ændres følgende rammer:

S3*-området nord for Dybbølsbro (ramme-id 4019) udvides som vist på kortet (tildeles ramme-id 4225). S3*-området syd for Dybbølsbro (ramme-id 4018) indskrænkes tilsvarende (tildeles ramme-id 4226).

Den særlige bestemmelse for S3*-området (ramme-id 4225) ændres til "Området indgår i byomdannelsesområdet Dybbølsbro Station. I lokalplan kan der fastlægges byggefelter med en bygningshøjde på højst 47 m, dog højst 80 m syd for Dybbølsbro. For rammeområde nr. 4225 og 4226 gælder, at friarealkravet for erhvervsbyggeri er 20 % af etagearealet. Friarealer skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét."

Den særlige bestemmelse for S3*-området (ramme-id 4226) ændres til "Området indgår i byomdannelsesområdet Dybbølsbro Station. I lokalplan kan der fastlægges byggefelter med en bygningshøjde på højst 47 m. For rammeområde nr. 4225 og 4226 gælder, at friarealkravet for erhvervsbyggeri er 20 % af etagearealet. Friarealer skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét."

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2016
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2016

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 ændret anvendelse 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.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen