

FISKETORVET

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 202

Københavns Borgerrepræsentation har den XX.XXX 201X besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 202 Fisketorvet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 202 Fisketorvet og kommuneplantillæg 3

Lokalplantillæggets og kommuneplan-	
tillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	3
Byggeønsker	5
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold..	7
Udbygningsaftale	18
Miljøforhold	18
Skyggediagrammer	22

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 2016.....	27
Lokal håndtering af regnvand	27
Stormflodssikring.....	27
Sikring mod stigende grundvand.....	27
Vandforsyningsplan.....	27
Varmeplanlægning.....	27

Tilladelser efter anden lovgivning 28

Affald.....	28
Jord- og grundvandsforurening	28
Museumsloven	29
Anlæg på søterritoriet	29
Rottesikring	29
Flagermus.....	29

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 202-1 Fisketorvet... 30

§ 1. Formål.....	30
§ 2. Område	30
§ 3. Anvendelse.....	30
§ 4. Vej-, sti-, promenader og adgangs-	
forhold samt parkering	31
§ 5. Vandarealer og zonestatus	32
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	32
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	33
§ 8. Ubebyggede arealer	34
§ 9. Støj og anden forurening	35
§ 10. Regnvand	36
§ 11. Retsvirkninger	36
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	36
Kommentarer af generel karakter	36

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	37
Tegning nr. 2 - Anvendelse	38
Tegning nr. 3 - Vej-, sti og adgangsforhold	39
Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan.....	40
Tegning nr. 5 - Byrum på terrænniveau	41
Tegning nr. 6 - Byrum på tagplan	42
Tegning nr. 7 - Byrum A - Promenaden - Caféhjørnet.....	43
Tegning nr. 7 - Byrum B -	
Promenaden - Aktivitetspladsen	44
Tegning nr. 7 - Byrum C -	
Promenaden - Hovedentré ved Vandet	45
Tegning nr. 7 - Byrum D - Promenaden - Legeområdet ...	46
Tegning nr. 7 - Byrum E -	
Urban zone - Hovedentré ved Dybbølsbro	47
Tegning nr. 7 - Byrum F - Urban zone - Metrohjørnet	48
Tegning nr. 7 - Byrum G - Urban zone - Metropladsen	49
Tegning nr. 7 - Byrum H -	
Urban zone - Indgang til mezzanincykelparkering.....	50
Tegning nr. 8 - Snit.....	51
Tegning nr. 9 - Opstalt mod Kalvebod Brygge	57

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015..... 58

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg59

Lokalplan.....	59
Lokalplanforslagets retsvirkninger	59
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	59
Kommuneplantillæg	59

Mindretalsudtalelser 59

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 202 Fisketorvet og kommuneplantillæg



Luftfoto af lokalplanområdet set fra syd mod nord. Vest for området ligger 'Centrumforbindelsen' og banearealet samt Dybbølsbro. Øst for ligger Havneholmen og syd for 'Cirkuspladsen' med nyt boligbyggeri.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Metrostationen ved Havneholmen bliver et trafikalt centrum i den nordligste del af byudviklingsområdet Sydhavn. Stationen vil skabe rammer for at udnytte eksisterende arealer i byen bedre. Fisketorvet Copenhagen Mall ønsker i denne sammenhæng at udvide med i alt ca. 70.000 m² serviceerhverv, herunder med 15.000 m² butiksareal.

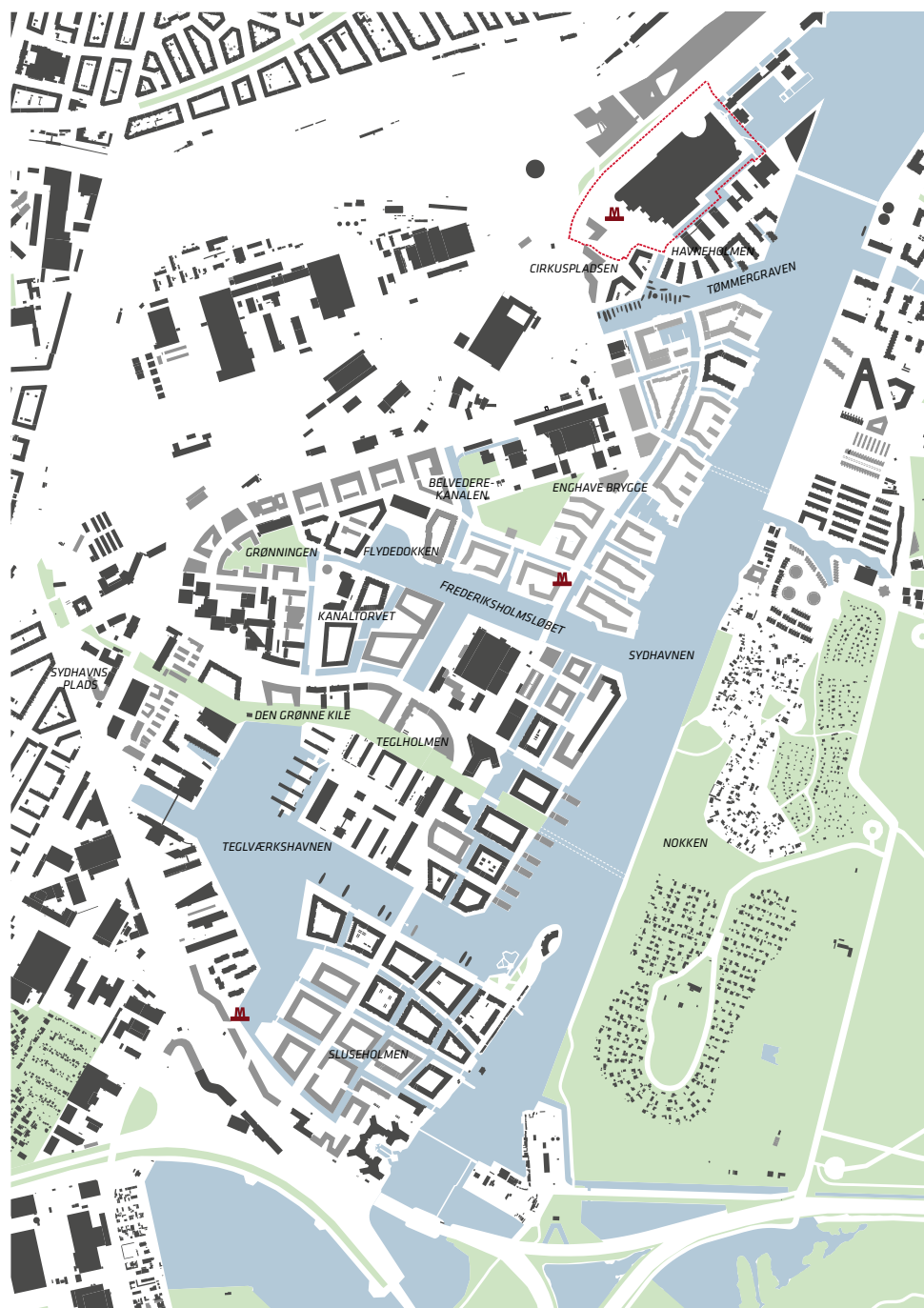
Derudover ønsker Skanska at færdiggøre deres bebyggelsesplan på Cirkuspladsen umiddelbart syd for den nye metrostation og vejen Havneholmen med en bygning til serviceerhverv på i alt 15.000 m². Dette er en forøgelse af deres eksisterende byggeret med 5.000 m². Med planen bygger Fisketorvet delvist hen over Metrostationen. Da projektet indebærer grundlæggende afvigelser fra den gældende lokalplan, der fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 150, forudsætter det, at der udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg. Med lokalplanforslaget muliggøres en omdisponering af Fisketorvet, en anden bebyggelsesstruktur og bedre udformning af udearealer og byrum.

Intentionerne i kommuneplantillægget er ligeledes at skabe bedre mulighed for at udnytte arealer omkring metrostationen.

Lokalplanområdet og kvarteret

Området er en del af det store byudviklingsområde Sydhavn, der er under udbygning. Området hører under Bydelen Vesterbro. Lokalplantillægget omfatter et 58.000 m² stort område ved Centrumforbindelsen, Vasbygade/Kalvebod Brygge og Havneholmen. Kalvebod Brygge er en af de vigtigste indfaldsveje til Københavns centrum. Nord for Vasbygade/Kalvebod Brygge ligger banearealet, der grænser op til den tætte del af Vesterbro. Med realisering af planerne for Kalvebod Brygge Vest herunder IKEA vil Kalvebod Brygge kunne betragtes som færdigudbygget.

Området er præget af de store trafik anlæg Vasbygade/Kalvebod Brygge og rundkørslen på vejen Havneholmen samt trafikken til og fra Fisketorvet. Fisketorvets facader fremstår mange steder som bagsider, dvs. med få indgangspartier og uden vinduer. Facaderne er præget af, at stueetagen i dag i stor udstrækning anvendes til parke-



-  Planlagt metrostation
-  Eksisterende bebyggelse
-  Planlagt og foreslået bebyggelse

Illustrationen viser den samlede plan for Sydhavn, med Sluseholmen, Teglsøen, Enghave Brygge og det aktuelle planområde angivet med rødt. Det nye område bliver således et vigtigt led mellem Kalvebod Brygge, Dybbølsbro og den nye plan for Enghave Brygge og 'Cirkuspladsen'.



Billederne viser Fisketorvets facade mod sydøst. Promenaden langs kanalen har et stort potentiale i forhold til kanaler og udadvendte funktioner i Fisketorvets stueetage.



Fisketorvets nuværende facade mod Kalvebod Brygge med vareindleveringsområdet.

ring, varelevering samt bilramper og derfor kun har få udadvendte funktioner og åbninger i øvrigt.

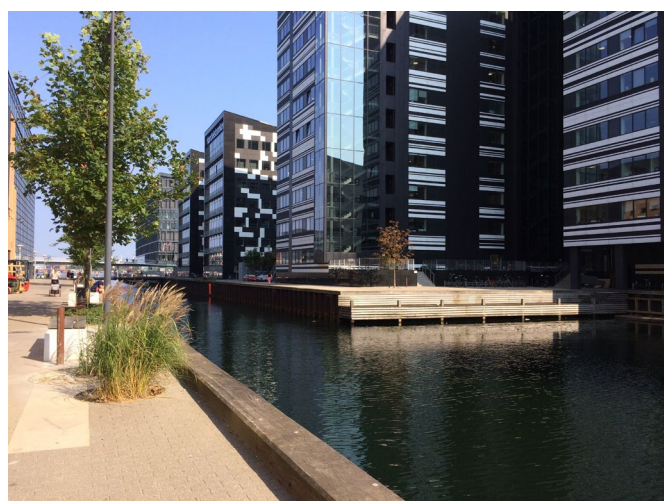
Mod nordvest præges området af banearealet med store haller og tekniske anlæg samt Hovedstadens Trafikstyrelses nye kontroltårn. Mod syd ligger områdets landemærke H.C. Ørstedværket med tilhørende bygningsanlæg og Enghave Brygge, hvor flere nybyggerier er på vej. Mod øst ligger Havneholmens boligblokke samt kontordomiciler og kanalen, der går fra Gasværkshavnen langs med Fisketorvet til Tømmergraven, hvor en boligbebyggelse for nyligt er færdiggjort.

På grund af udformningen af Fisketorvets facade med parkering i stueetagen delvis ud til promenaden udnyttes kanalens potentiale ikke i forhold til de rekreative muligheder. Havneholmens bygninger er for boligernes vedkommende orienteret mod Tømmergraven og Havneløbet med karakteristiske gavle i 8 etager. Langs kanalen ligger kontordomiciler i op til 46 meters højde.

Syd for vejen Havneholmen med Tømmergraven som omdrejningspunkt er "Cirkuspladsen" under opbygning med ca. 170 boliger og ca. 25.000 m² erhverv. Her ønsker Skanska at placere yderligere 5.000 m² erhverv umiddelbart syd for metrostationen. Syd og øst for Cirkuspladsen bidrager husbådeforeningen Skibbroen og Københavns Roklub til liv og sejlads i Tømmergraven.

Planens naturlige fokus er den nye metrostation. Desuden ligger Dybbølsbro Station, der har stop- og omstigningsmulighed for flere S-togslinjer, ca. 5-600 meter nord for området. Med den centrale placering forventes det, at mange besøgende kommer med offentlig transport eller på cykel. Stedet egner sig derfor til fortætning med en bebyggelsesprocent på op til 300.

Med bl.a. IKEA og fortsættelsen af Kalvebod Bryggeplanen vil cykel- og fodgængerforbindelserne hertil og til Otto Busses Vej være væsentlige for metrostationen.



Havneholmen set fra Fisketorvets promenade med kontordomiciler i op til 46 m højde og kanalen, der går fra Gasværkshavnen til Tømmergraven.

Endvidere vurderes kanalen ved Fisketorvet og promenaden langs denne til i fremtiden at kunne blive en vigtig rekreativ forbindelse til hele havneløbet herunder forbindelsen langs havnefronten til Enghave Brygge og Havneholmen samt til Amager via Bryggebroen.

Den centrale og stationsnære beliggenhed i København, hvor bilejerskabet er relativt lavt og cykelandelen stor, vil indebære en lavere andel bilkunder end ved indkøbscentre i omegnen.

Centrumforbindelsen samt jernbanearealet mod vest er fysiske barrierer. Vejen påvirker lokalplanområdet med en del støjgener.

I projektet indgår bedre forbindelser, herunder omlægges cykelslangens sidste del ved Dybbølsbro, hvilket medvirker til at skabe et sammenhængende stisystem til cyklister og fodgængere.

Detailhandel

Fisketorvet er et regionalt butikscenter, der blev opført i år 2000. Det har et butiksareal på ca. 40.000 m².

Byggeønsker

Fisketorvet Copenhagen Mall (Unibail-Rodamco Group) ønsker at udvide med i alt ca. 70.000 m² serviceerhverv, herunder 15.000 m² butiksareal.

Derudover ønsker Skanska Danmark at supplere deres bebyggelsesplan på Cirkuspladsen umiddelbart syd for den nye metrostation og vejen Havneholmen med en bygning til serviceerhverv med i alt 15.000 m². Dette er en forøgelse af deres eksisterende byggeret med 5000 m². Med planen bygger Fisketorvet delvist hen over Metrostationen, og der opstår en overdækket, men åben metroforplads ved Havneholmen. Den nye metrostation vil blive det trafikale omdrejningspunkt, der kan medvirke til at redefinere Fisketorvet. Fisketorvet bliver med planen ombygget med henblik på at åbne sig mod omgivelserne



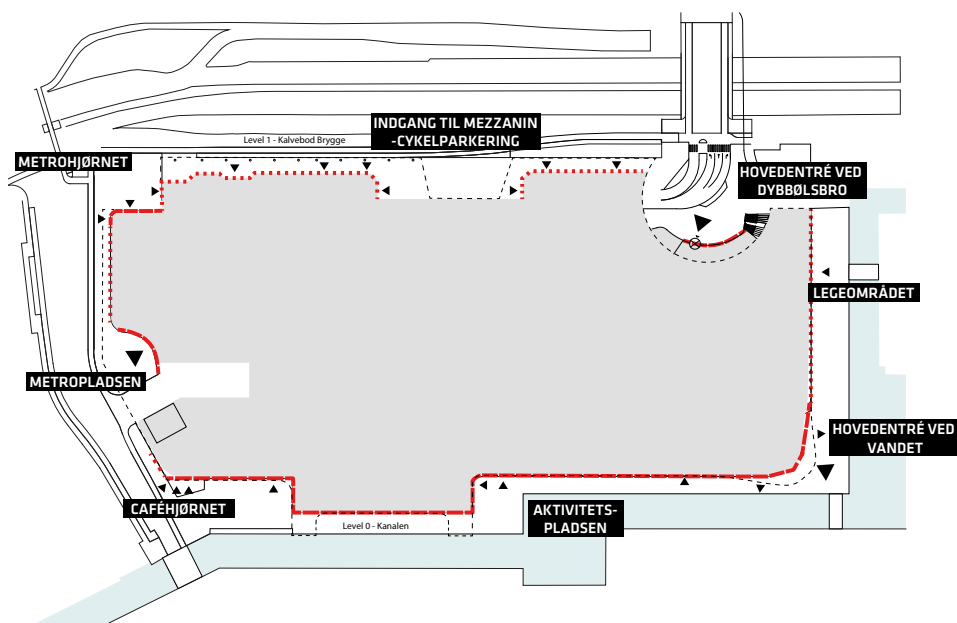
Fisketorvets nuværende facade mod sydvest fremstår i dag uden udadvendte funktioner og er ikke 'bymæssig'.

Diagram 'åbenhed' samt nye byrum
jf. side 12-15.

Facaden mod kanalen fremstår i dag delvist 'åben'. Den vil på lidt længere sigt blive 'aktiv' og åbnet i sin fulde længde.

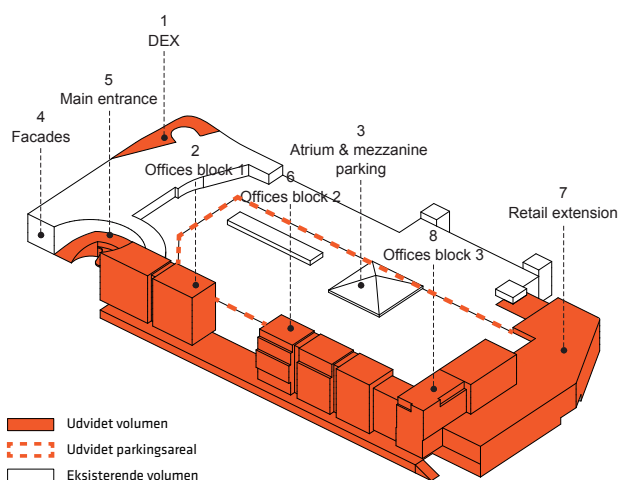
Illustration af Schmidt Hammer Lassen Architects.

- Åben stueetage
- - - - - Aktiv stueetage
- ▶ Hovedindgang
- ▶ Indgange
- Udhæng



og skabe liv og bymæssighed. Ved indretning af bebyggelsen ved forpladsen til metrostationen, etableres der derfor med Fisketorvets udbygning udadvendte publikumsorienterede funktioner mod vejen Havneholmen og mod promenaden mod øst. Lokalplanen muliggør ud over Fisketorvets udvidelse med detailhandel omkring metrostationen byggefelter langs med Fisketorvets nuværende facade ved Kalvebod Brygge. Disse byggefelter ønskes anvendt til serviceerhverv som kontor og hotel og vil blive integreret i Fisketorvets fremtidige facade. I alt muliggøres yderligere ca. 70.000 m² til Fisketorvet og yderligere ca. 5.000 m² på Skanskas grund syd for metrostationen, med henblik på at opføre en ca. 15.000 m² stor erhvervsbygning på hjørnet af Vasbygade og Havneholmen.

Fisketorvet har udtrykt ønske om at etablere yderligere ca. 500 p-pladser. Tilbygningen til Fisketorvet medfører en stigning i antallet af p-pladser i området.



Eksisterende og udvidet volumen. Tallene angiver rækkefølgen for en forventet etapedeling.

Illustration: Schmidt Hammer Lassen Architects.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Anvendelse og bebyggelse

Lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg skaber rammer for en udvikling af Fisketorvets og Skanskas ejendomme ved Vasbygade med større tæthed i form af serviceerhverv, som fx kontor og hotel samt detailhandel. Ved placering af en ny erhvervsbebyggelse langs med Kalvebod Brygge og Havneholmen og integrering af Metrostationen og en åbning af Fisketorvets stueetager vil området opnå en ny og tættere bymæssighed. Planlægningen understøtter Københavns Kommunes målsætning om at udvikle de stationære områder, skabe gode bymiljøer og styrke Københavns position som Øresundsregionens centrum for handel og oplevelse.

Infrastruktur og forholdet til omgivelserne

Der etableres nedgange med forpladser til Metro ved vejen Havneholmen.

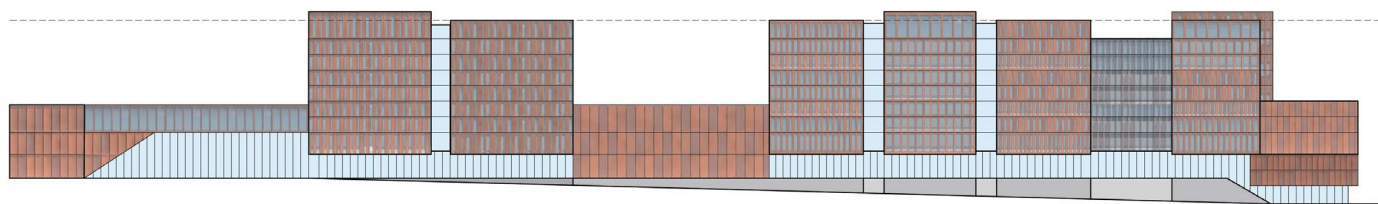
Den overordnede vejstruktur fastholdes, men rundkørslen ved Havneholmen og Fisketorvets interne vej, der ligger parallelt med Havneholmen, nedlægges. Adgangen til parkering i stueetagen samles til én indkørsel og der etableres varetilkørsel fra Kalvebod Brygge. Det eksisterende areal mellem rampen (Kalvebod Brygge) og Fisketorvet bliver overbygget/overdækket hvorved "kløften", hvor der i dag foregår af- og pålæsning af varer forsvinder.

Ved at forlænge Cykelslangen, kan rundkørslen ved hovedindgangen/ Dybbølsbros forbindelsen nedlægges og der kan etableres en trappeadgang langs facaden op til hovedadgangen.

Særligt om Metro

Lokalplanområdet er omfattet af planlægningen for metrolinjen bestående af Sydhavn Metro med boret tunnel og underjordiske stationer heraf tre i det nye Sydhavn. Af

Diagram facadekoncept



Diagrammet viser eksempler på facadekoncept set fra Kalvebod Brygge. Illustration af Schmidt Hammer Lassen Architects.

Eksempler på facadeopstalter

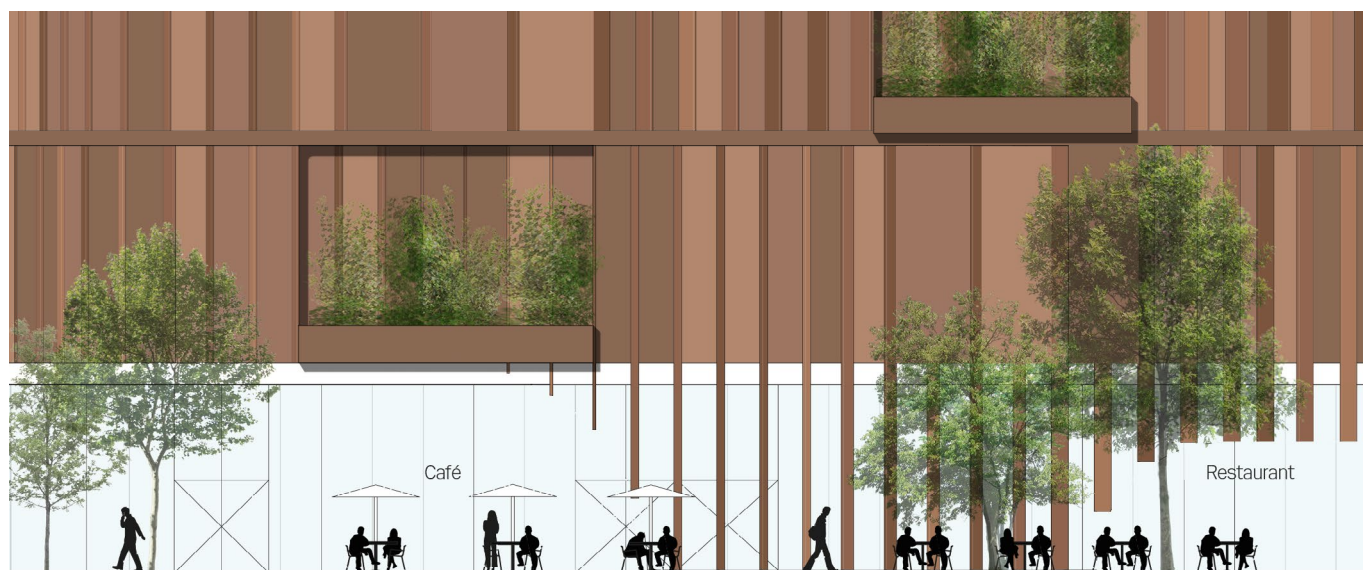


Illustration af facaden ved 'Caféhjørnet' mod sydøst. Illustration af Schmidt Hammer Lassen Architects.

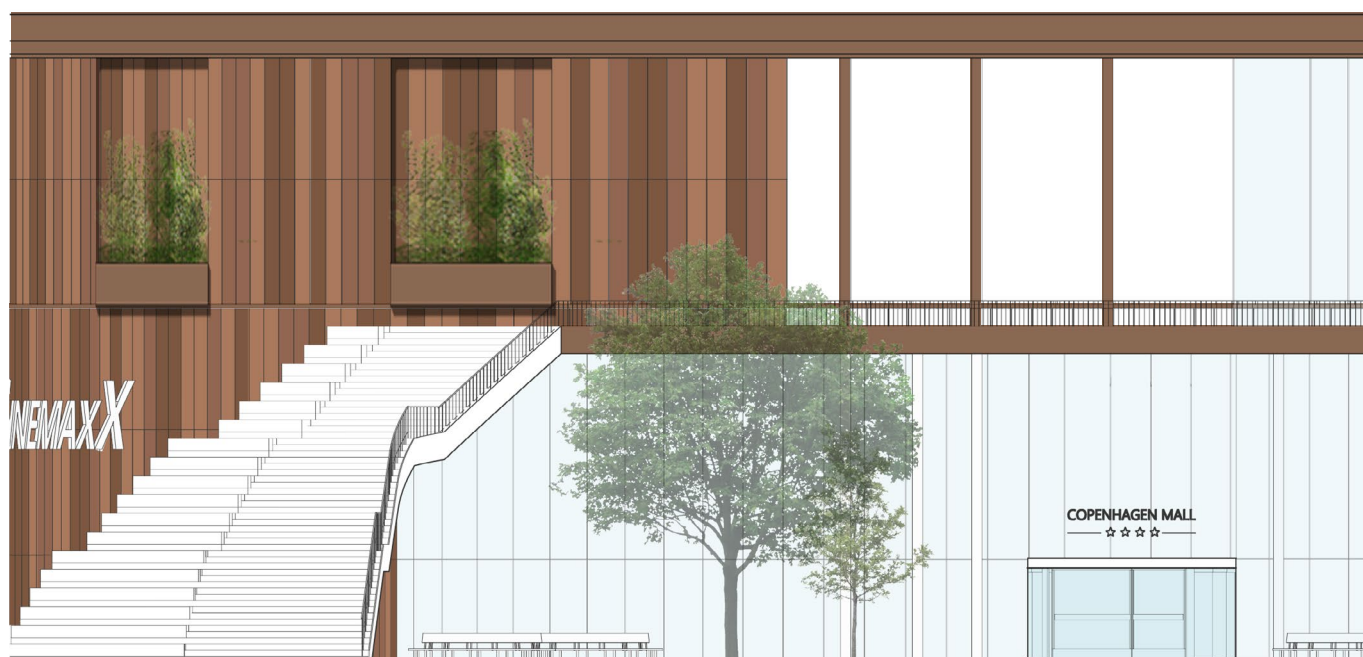


Illustration af facaden ved 'Hovedindgangen ved Dybbølsbro'. Illustration af Schmidt Hammer Lassen Architects.

lokalplantegning nr. 1 og 2, fremgår den foreløbige servitutlinje for sikkerhedszoner, der vil blive pålagt i området. Der vil blive pålagt servitutter på ejendomme, der ligger i en zone på 30 m fra metrostationsbokse, metrotunnelrør, nødsakke, trapper mm.

Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

For de underjordiske anlæg vil servitutterne blandt andet indeholde bestemmelser om, maksimal belastning, maksimal udgravningsdybde, oplag af brandfarlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, elektriske forhold, placering af bygninger og jordankre.

På offentlige vejarealer og umatrikulerede arealer kan der ikke tinglyses servitutter. Der vil i stedet i tekniske aftaler med Københavns Kommune og By & Havn blive fastsat bestemmelser om, at der i administrationen af arealerne skal handles i overensstemmelse med servituttens bestemmelser. Hvis et offentlig vejareal nedlægges, vil kommunen være forpligtet til at tinglyse servituten på det pågældende areal. Det samme gælder for By & Havn, hvis de umatrikulerede havnearealer matrikuleres.

Stationsforpladsens drift og vedligeholdelse både i anlæg og drift af metroen aftales mellem Metroselskabet og Københavns Kommune.

Fastlæggelse af metrostationsforpladser skal ske i overensstemmelse med lov om Cityringen med senere ændringer og bekendtgørelse om placering og udformning af stationer

og skakte mm. samt statslig godkendelse af Cityringens anlæg.

Der er taget højde for disse forhold i lokalplanen.

Parkerings

Biler

Fisketorvets etageareal udgør i dag 51.000 m², og der er etableret 1567 parkeringspladser. Det svarer til 1 plads pr. 33 m². I den oprindelige lokalplan for Fisketorvsområdet er der krav om at etablere mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m². Der kunne således efter denne bestemmelse også etableres flere parkeringspladser, som sket.

Parkeringsdækningen i denne type område skal ifølge Kommuneplan 2015 være 1 plads pr. 150 m². 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. Parkeringsdækningen for butiksareal skal være 1 plads pr. 100 m².

Kollektiv transport er let tilgængelig på denne placering og det taler for at etablere færre parkeringspladser. Bebyggelsesplanen og anvendelsen, herunder de store arealer til kontor og hoteller og beliggenheden tæt på det overordnede vejnet, taler for flere pladser, idet man må forvente at bilister vil komme fra indfaldsvejene i bil til kontorer og hoteller.

Parkeringsbehovet for området som helhed kan tilgodeses ved en parkeringsnorm på 1:150, med særlig vægt på den stationsnære beliggenhed.



Illustration af Skanskas projekt til kontorbyggeri med udadvendte publikumsorienterede funktioner i stueetagen. Projektet er set fra krydset mellem Kalvebod Brygge og Havneholmen. Illustration af Holcher Nordberg Architects and Planning.



Projektet set fra sydvest mod nordøst. Eks. på hvordan facaderne vil kunne fremstå. Illustration af Schmidt Hammer Lassen Architects.



Eksempel på, hvordan facaderne ud fra lokalplanens bestemmelser vil kunne fremstå. Metrohjørnet set fra Vasbygade. Illustration af Schmidt Hammer Lassen Architects.

Det foreslås derfor, at parkeringsdækningen fastsættes til 1 pr. 150 m² for den del af udvidelsen af arealet, der kan anvendes til serviceerhverv, således at hovedreglen ikke fraviges.

Det betyder, at af de i forvejen 1567 parkeringspladser i området, nedlægges 44 på terræn som følge af metrobyggeriet. De etableres i byggeriet, og i alt etableres der 500 nye pladser. Derudover etableres 50 nye pladser på Skanskas grund.

Cykler

Cykelparkering etableres i overensstemmelse med kommuneplanens norm, dvs. 4 pladser pr. 100 m² erhvervsareal med mindst 25 pct. overdækket. Tilsvarende skal der være 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² butiksareal og her skal mindst 50 pct. være overdækket. Generelt skal der være 2 parkeringspladser til pladskrævende cykler pr. 1.000 m² etageareal.

Der etableres i øvrigt 200 cykelparkeringspladser integreret i konstruktion i Fisketorvets sydvestlige hjørne specifikt til Metro.

Bebyggelsens placering og udformning

Fisketorvets tilbygninger placeres primært mod Kalvebod Brygge og Havneholmen. De udgør i alt ca. 70.000 m² og er i maksimalt 10 etager og en maksimal højde på 42 meter. Ved placering af en ny erhvervsbebyggelse langs med Kalvebod Brygge og Havneholmen og integrering af Metrostationen og en "åbning" af Fisketorvets facader redefineres centeret til en ny bymæssighed. Desuden overbygges den eksisterende "skakt" mellem Fisketorvets facade og Kalvebod Brygge. Dette sker også med henblik på, at der kan bygges kontor og hotel samt mere detailhandel mod Kalvebod Brygge. Fisketorvets facader ændres. Hovedkonceptet er lameller i keramisk tegl med varierende afstande samt store glaspartier bl.a. i stueetagerne.

Facaden på Fisketorvet skal opdeles i mindre enheder, hvor den lodrette inddeling mellem enhederne skal medvirke til, at der sker en variation i det arkitektoniske udtryk. Inden for den enkelte enhed skal variationen ske med en lamelstruktur med forskellige afstande og farver og forskellig omfang af glaspartier, kombineret med altaner og karnapper samt altankasser til begrønning og enkelte partier i blank mur.

Lokalplanen fastlægger derudover en bebyggelsesplan for Skanskas ejendom ved Vasbygade med større tæthed end fastlagt i tillæg nr. 1 til lokalplan 202 Fisketorvet, i form af et kontorhus i op til ti etager. I stueetagen mod Havneholmen skal der være publikumsorienterede serviceerhverv som fx butikker.

Byrum

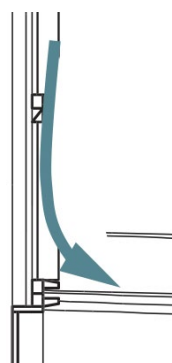
Med introduktionen af en række nye mindre byrum langs med promenaden og vejene tages der hensyn til eksisterende og fremtidige større trafik anlæg som Metro-

stationen, udbygningen af Dybbølsbro og eksisterende vandarealer. Med mange "åbne" og transparente glasarealer i stueetager sikres der i stor udstrækning muligheder for publikumsorienterede funktioner, som kan tilgodese ønsket om at skabe liv og oplevelser. Med nye byrum og mere åbne stueetager samt tre nye træbrygger vil havnen, kanalen og promenaderne kunne udnyttes optimalt. Forskellige typer af pladsrum, grønne områder og en sammenhængende, grøn havnepromenade medvirker til at skabe varierede, attraktive og oplevelsesrige byrum og trygge muligheder for adgang, ophold, aktivitet og rekreation.

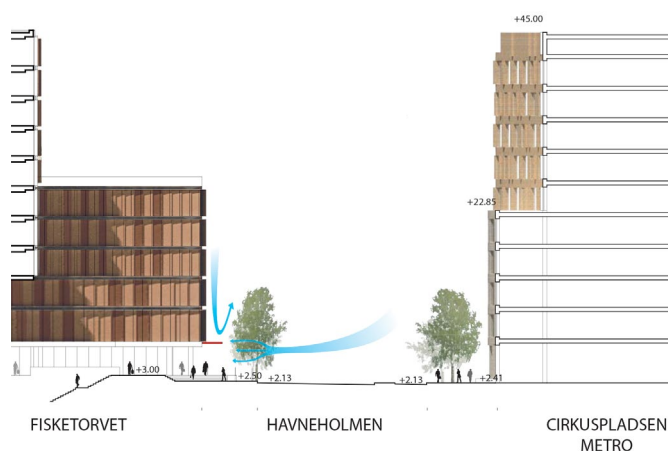
Det primære offentlige rum er 'Promenaden' med beplantning, bænke og kig til vandet som udgangspunktet for adgangen til vandet via en mindre træbrygge med opholdsmuligheder.

Ubebyggede arealer i øvrigt

I overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens vision "Fællesskab København" skaber Metrostationen og de omkringliggende aktuelle projekter nye byrum med byliv for både metrobrugere, beboere og mennesker, der arbejder i og besøger området. Projektet kan medvirke til at give rekreative muligheder langs den eksisterende kanal. Den nye metrostation ved Fisketorvet kan danne



Snit af facaden designet med windwasher

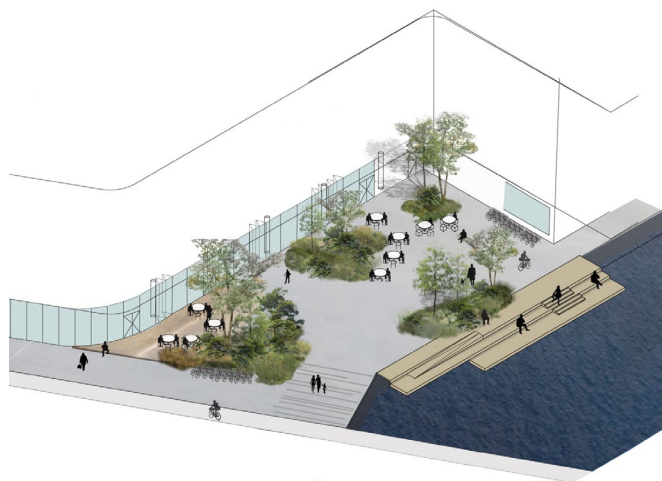
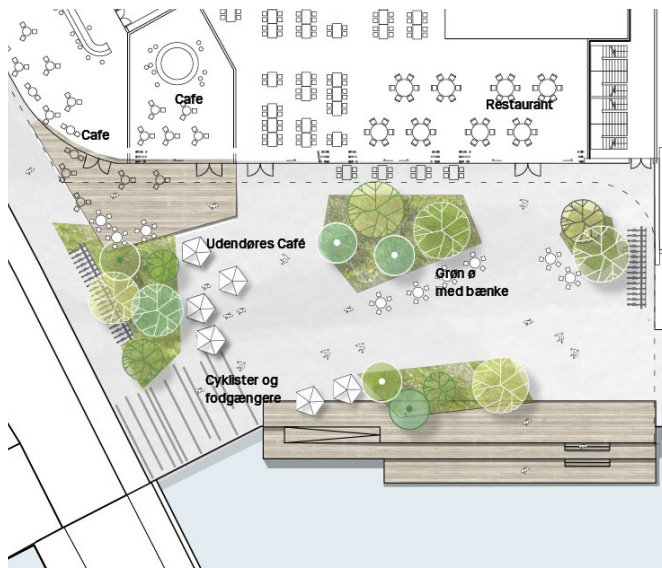


Facaden udføres med intention om at begrænse vindgener ved indgangsniveau. I niveau over indgangsniveau integreres windwasher i facaden. Langs facaden plantes træer med intention om at begrænse vindgener på indgangsniveau.

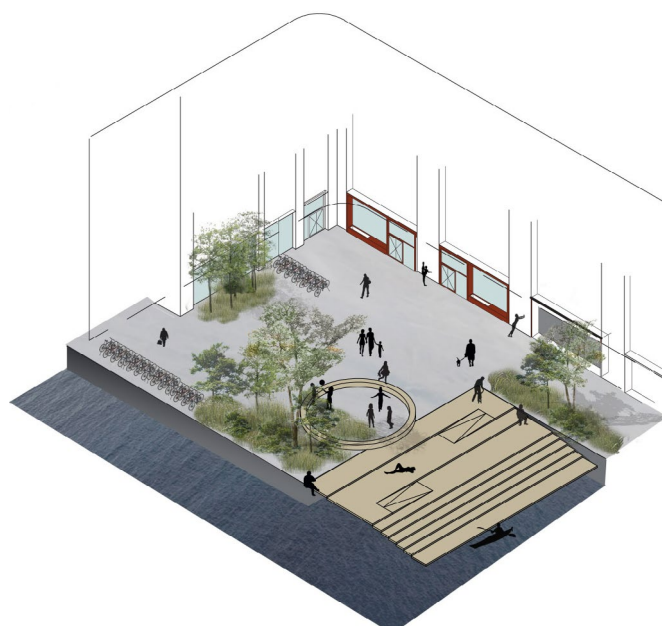
Illustration af Schmidt Hammer Lassen Architects.

Side 12-15 viser de planlagte byrum omkring Fisketorvet. Der henvises i øvrigt til lokalplanens "byrumstegninger" tegning nr. 7.
Illustrationer af Schmidt Hammer Lassen Architects og SLA Landskabsarkitekter.

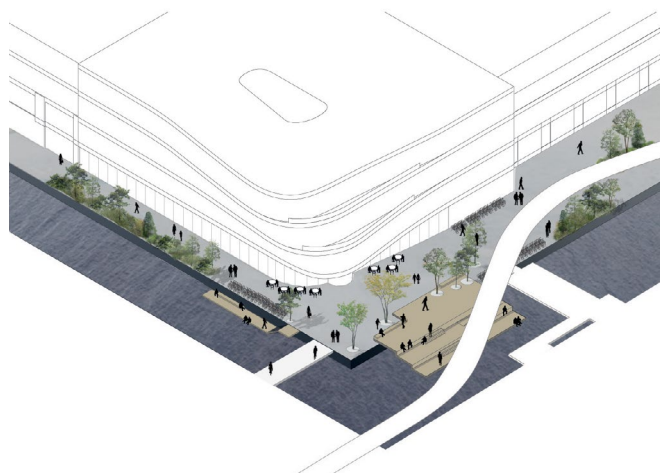
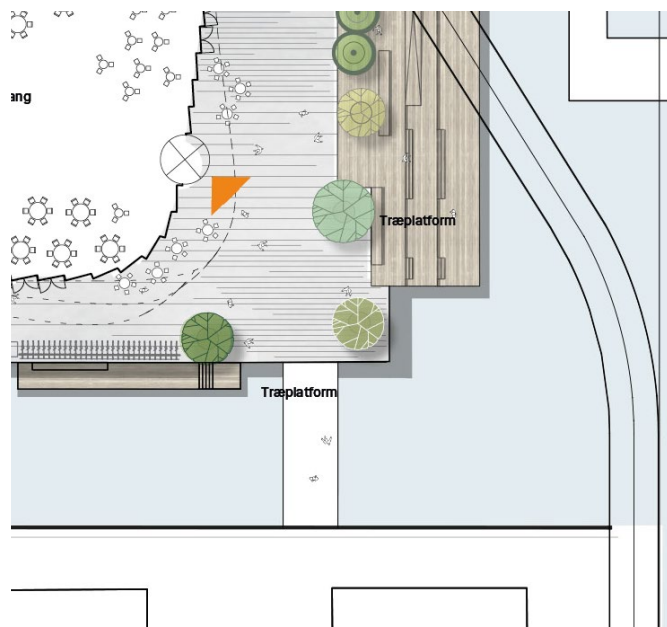
Byrum A - Maritim zone/promenader - Caféhjørnet



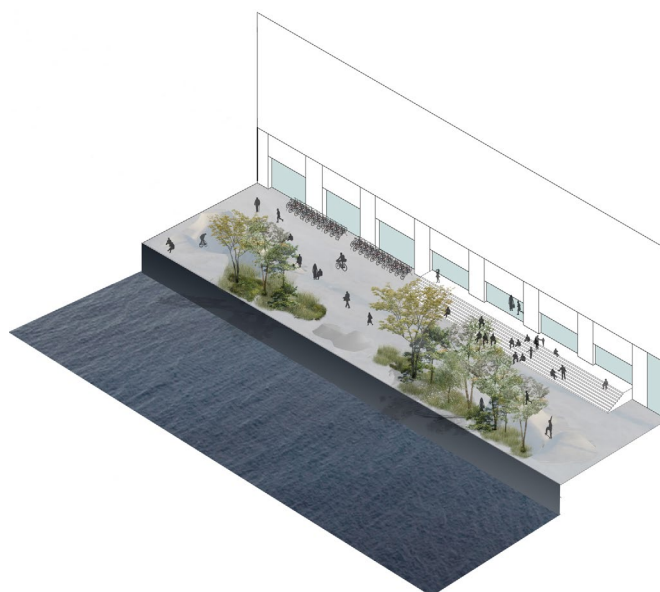
Byrum B - Maritim zone/promenader - Aktivitetspladsen



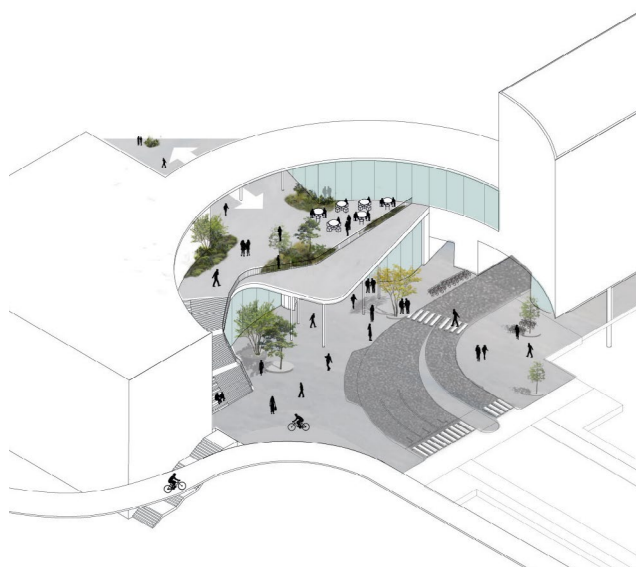
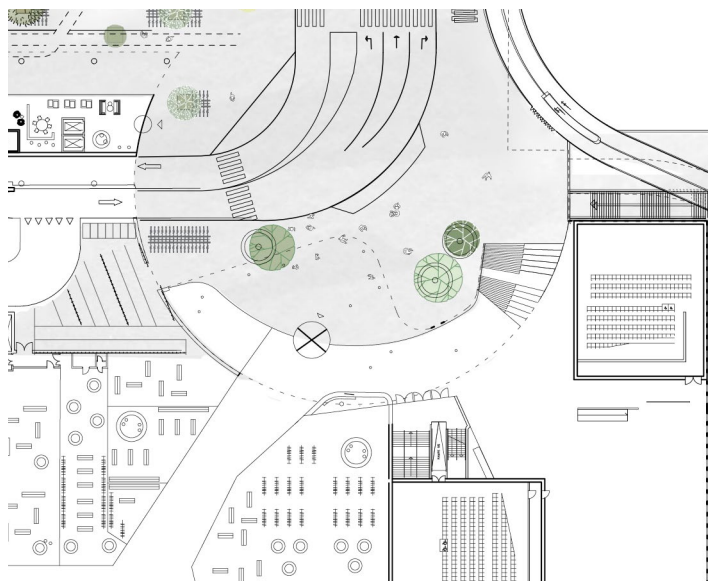
Byrum C - Maritim zone/promenader - Hovedentré ved Vandet



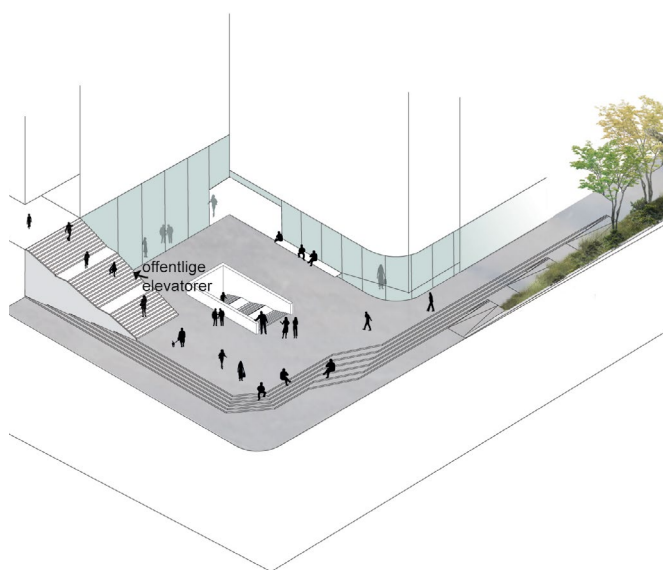
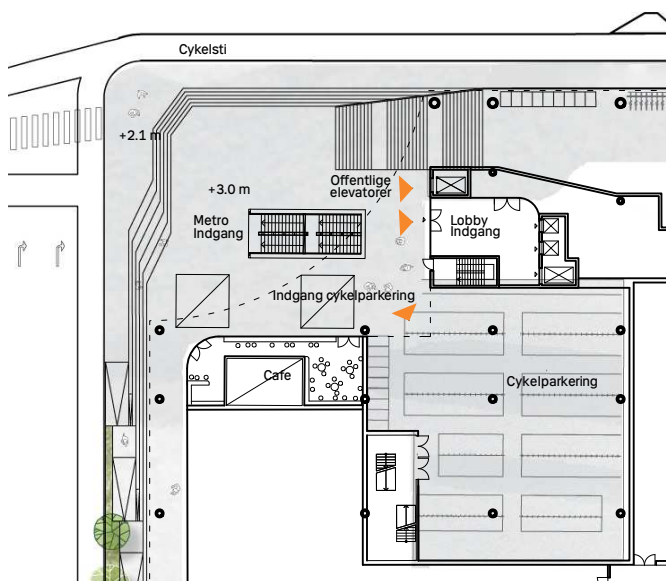
Byrum D - Maritim zone/promenader - Legeområdet



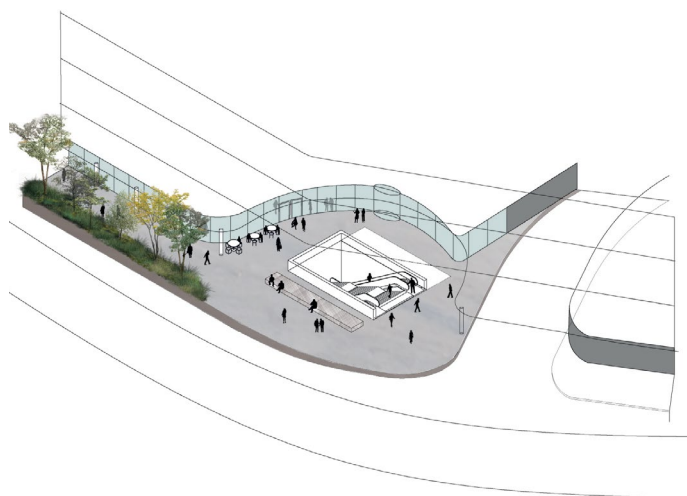
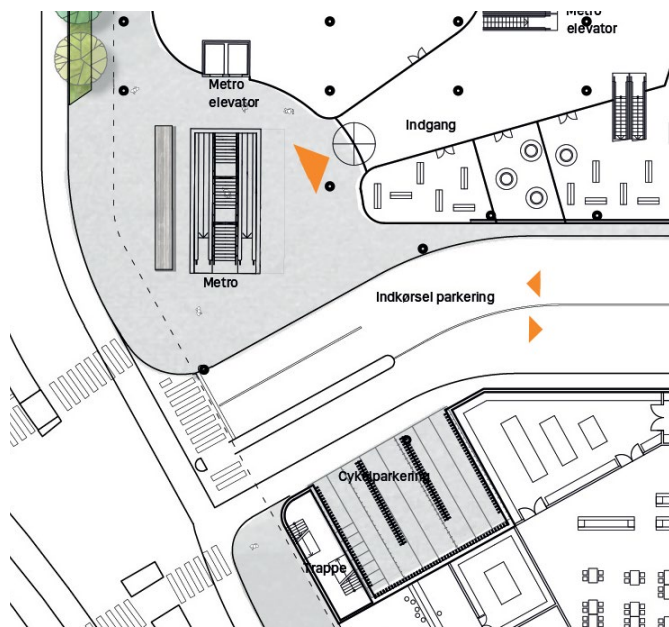
Byrum E - Urban zone - Hovedentré ved Dybbølsbro



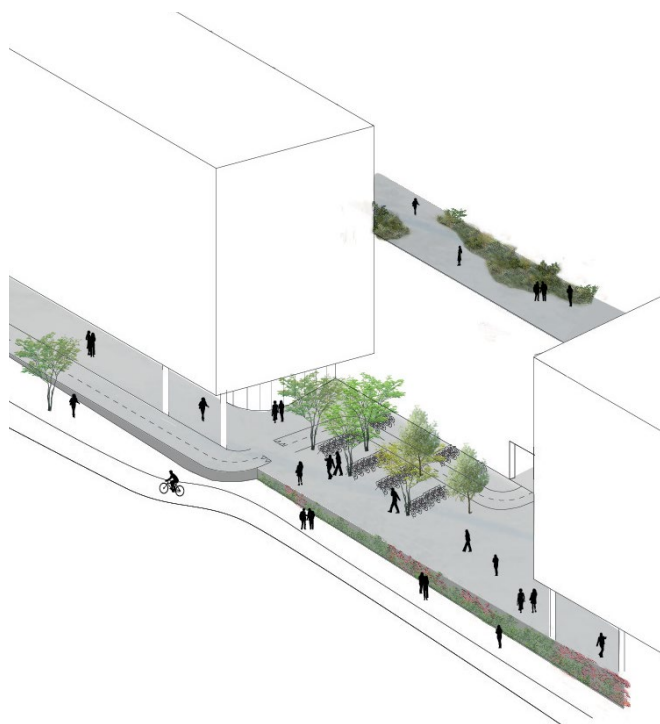
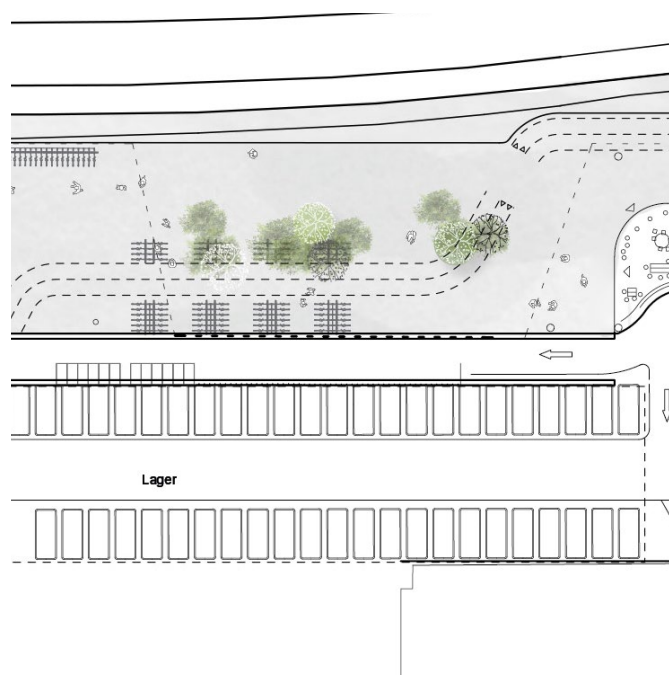
Byrum F - Urban zone - Metrohjørnet



Byrum G - Urban zone - Metropladsen



Byrum H - Urban zone - Indgang til mezzanincykelparkering





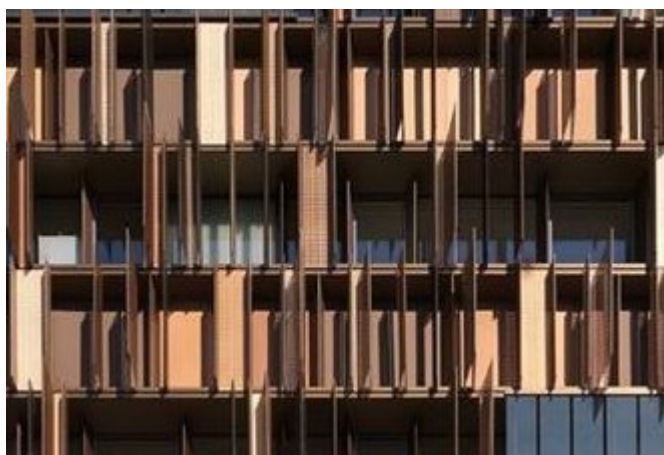
Eksempel på, hvordan facaderne ud fra lokalplanens bestemmelser vil kunne fremstå. Hovedadgangen ved Dybbølsbro. Til venstre ses en ny trappeopgang til første sal. Illustration af Schmidt Hammer Lassen Architects.



Eksempel på, hvordan facaderne ud fra lokalplanens bestemmelser vil kunne fremstå. Caféhjørnet set fra syd mod nord. Illustration af Schmidt Hammer Lassen Architects.



Illustration af Metroforpladsen på Havneholmen af Schmidt Hammer Lassen Architects.



Ny facade af teglelementer på Fisketorvet. Reference af Schmidt Hammer Lassen Architects.



Ny kontorfacade af teglelementer med større åbningsgrad og dybde. Reference af Schmidt Hammer Lassen Architects.

en bymæssig ramme om en udbygning af Fisketorvet og færdiggørelsen af byggeriet på "Cirkuspladsen". Fokus er på stueetagerne, der skal åbne sig mod og skabe liv og bymæssighed omkring metrostationen, den eksisterende kanal og vejene Havneholmen og Kalvebod Brygge; områder der i dag i stor udstrækning fremstår som lukkede bagsider til Fisketorvet. Ved at arbejde særligt med Fisketorvets stueetager med tilhørende udearealer og ved at åbne facader, vil Fisketorvet kunne bidrage med oplevelser i øjenhøjde og byliv.

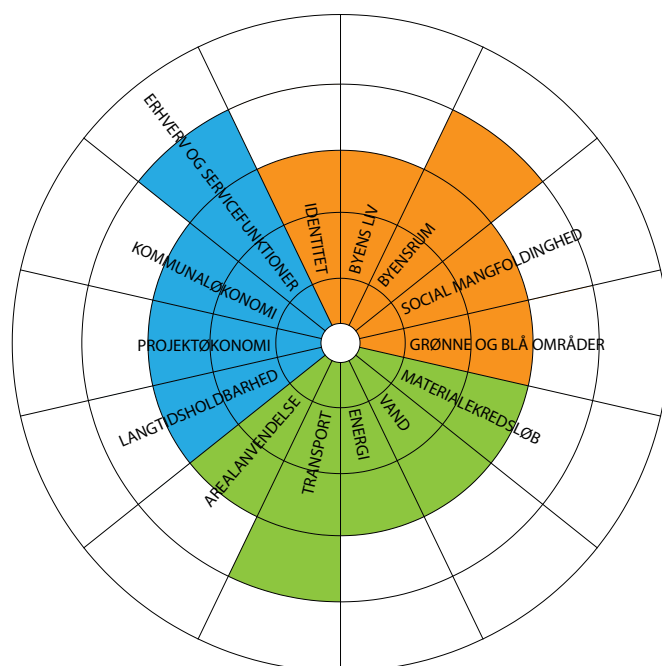
Planen understøtter derfor målet om at få flere til at gå og cykle. Planen indeholder derudover en række byrum langs med kanalen, ved opgangene fra Metro og en fornyelse af hovedadgangen fra Kalvebod Brygge.

Bæredygtighedsvurdering

I bæredygtighedstesten vurderes projektet ud fra 14 hensyn. Der afgives en score fra 1 - 5 for hvert hensyn, hvor 3 er "standard" og understøtter den vedtagne politik i Københavns Kommune, og 5 gives for innovative og optimale løsninger, jf. bæredygtighedsrosetten.

Social bæredygtighed

Den fremtidige erhvervsmæssige sammensætning med udvidet indkøbscenter, nye kontorer og muligt hotel - vil danne baggrund for stor social diversitet blandt de mennesker, som vil komme til arbejde i området. De planlagte nye offentlige byrum vil skabe fælles opholdszoner for både besøgende og de, der arbejder i området. Den nye åbenhed i Fisketorvets stueetage vil skabe en større visuel kontakt mellem bygningens funktioner og kantzonerne omkring. Nye butikker og cafeer langs vandet vil skabe liv i området.



Økonomisk, social og miljømæssig "bæredygtighedsrosette"

Økonomisk bæredygtighed

Med baggrund i hele Sydhavnens hastigt voksende bolig- og erhvervsområder, vil en udvidelse af Fisketorvet ligge i fin forlængelse heraf. Dette vil skabe nye arbejdspladser i København og være i umiddelbar nærhed til de omkringliggende store beboelsesområder.

Opgradering af det offentlige rum omkring Fisketorvet vil øge områdets attraktivitet og deraf også salgbarhed og endvidere vil forhøjelsen af bebyggelsesprocenten medføre en værdiforøgelse af området.

Samlet set vil udviklingen af området være økonomisk bæredygtigt. Lokalplanlægningen i sig selv har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for kommunen.

Miljømæssig bæredygtighed

Området vil blive opgraderet med beplantning langs alle kantzoner, hvor mængden af sollys og ledningsnet tillader det. Endvidere vil dele af tagfladen blive omdannet til grønt rekreativt område med cafeer og udeservering med udsigt til havneløbet og byen omkring. Disse nye grønne tagområder vil samtidig forsinke regnvandet fra tagfladen.

Der stilles krav til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wc-skyl, undtaget dog ved bygninger hvor tagfladerne anvendes til solceller, grønne tage eller tagterrasser. Overskydende overfladevand skal afledes til havnen for ikke at belaste kloaknettet.

Der stilles krav om grønne tage og terrasser, hvor det er muligt. Bebyggelsesstrukturen egner sig til etablering af både intensive og ekstensive "grønne tage og facader"-løsninger. Herudover kan facader og tagflader, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Herudover etableres generel beplantning bl.a. på promenaden, der sammen med områdets åbne struktur og adgangen til vandet vil bidrage til at mindske eventuel overophedning af området.

Kommuneplantillæg

For at muliggøre de beskrevne projekter er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2015.

Den maksimale bebyggelsesprocent øges til 300 for Fisketorvet og til 215 for den del af Cirkusgrunden, som udvikles til erhvervsformål. Den maksimale bygningshøjde fastlægges til højst 45 m. Det maksimale butiksareal for området omkring Fisketorvet øges til 93.500 m². Dette giver Fisketorvet en mulighed for at udvide med 15.000 m² butikker.

Planlægningen understøtter visionerne i Kommuneplan 2015 om at skabe en sammenhængende by ved bl.a. at udnytte arealer ved metrostationer bedre. En udvidelse af Fisketorvet understøtter desuden kommuneplanens mål om at styrke Københavns position som Øresundsregionens

Fakta (fremtidige forhold)

Grundareal:	
Skanska	7.000 m ²
Fisketorvet	51.000 m ²
Samlet bruttoetageareal:	
Skanska	15.000 m ²
Fisketorvet	151.000 m ²
Bebyggelsesprocent	
Skanska	ca. 215
Fisketorvet	ca. 300

Foreslået fremtidig KP-ramme for området: C3*

Skanska/Fisketorvet

Samlet grundareal	
Anvendelse/KP-ramme	C3*/S2*
Maks. bebyggelsesprocent	215/300
Maks. bygningshøjde	For begge områder fastsættes der følgende særlige bestemmelse: 'I lokalplan kan der fastlægges særlige bygninger og byggefelter med en bygningshøjde på højst 45 m'
Friarealprocent boliger	30/40
Friarealprocent erhverv	10
Friarealprocent institutioner	100
Parkering	1 pr. 150 m ² 1 pr. 100 m ² butik
Cykelparkering - almindelig	Erhverv og detailhandel: 4 pr. 100 m ²
Cykelparkering - pladskrævende	2 pr. 1.000 m ²
Detailhandel - udvidelse	1.500 m ² /15.000 m ²

centrum for handel og oplevelser samt sikre god tilgængelighed til butikker for gående, cyklende og kollektiv trafik.

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 en udbygningsaftale, hvor grundejeren forpligter sig til:

- At omlægge en del af den eksisterende Cykelslange
- At flytte trappen ved Fisketorvets forplads ved

Dybbølsbro, samt en dobbeltrettet cykelsti fra hovedindgangen ved Kalvebod Brygge til en ny cykelparkering i Fisketorvet Syd herfor.

Ændringerne skaber grundlag for en mere hensigtsmæssig indretning af Fisketorvets forplads ved Dybbølsbro.

Miljøforhold

VVM og MPP

Københavns Kommune har vurderet, at udvidelsen af Fisketorvet er omfattet af VVM-pligt, jf. VVM-bekendtgørelsens bilag 1 pkt. 36, Detailhandelscentre, der på grund af størrelsen har regional betydning. Samtidig udarbejder Københavns Kommune et nyt kommuneplantillæg og en ny lokalplan for projektområdet, der skal miljøvurderes i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 425 af 18. maj 2016).

Kommunen har i en forudgående høring indkaldt ideer 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.

Miljøvurderingen af planerne og VVM-redegørelsen udarbejdes som ét dokument, der lever op til de samlede krav. Den samlede rapport er benævnt 'miljørapport'. Et resume af de centrale emner i miljørapporten er beskrevet nedenfor.

Samlet set kan udviklingen af området finde sted uden væsentlige negative påvirkninger for miljø og befolkning.

Trafikale forhold

I forbindelse med Fisketorvets udvidelse vil der blive foretaget en række trafikreguleringsmæssige ændringer af signalkryds, og rundkørslen ved Fisketorvets hovedindgang nedlægges og laves til en kørevej med tre spor og et fodgængerfelt i stedet. Rundkørslen på Havneholmen nedlægges også og der laves et til signalreguleret kryds med fire retninger. Yderligere vil to svingbaner blive forlænget. Dette gøres for at imødekomme den mertrafik, som området vil opleve som følge af den generelle tilvækst, der sker i området.

Under drift har Fisketorvets udvidelse generelt ubetydelige virkninger på trafikken omkring Fisketorvet, såfremt en række afværgeforanstaltninger omkring enkelte kryds foretages. Desuden er mertrafikken i forbindelse med Fisketorvets udvidelse begrænset i forhold til den samlede trafik i området, da den vurderes at give en mertrafik på Kalvebod Brygge på 4 %, når projektet er færdigetableret.

Antal nye P-pladser

Alle nye parkeringspladser nord for Havneholmen etableres i konstruktion, i form af nye etager på Fisketorvet. Der nedlægges de 44 eksisterende p-pladser på terræn ved Havneholmen og der etableres i alt 500 nye.

Anlægsarbejderne vil ikke medføre kvantificerbare konsekvenser for detailhandlen i området. Dog kan besøgstallet til Fisketorvet selv påvirkes i den udstrækning, besøgende vælger andre indkøbsmuligheder som følge af anlægsarbejderne, der i perioder kan besværliggøre ind- og udkørsel for trafikanter.

For udvalgsvarerhandlen i markedsområdet ser det mere blandet ud. Udvidelsen med op til 15.000 m² detailhandel vil få størst konsekvenser i forhold til 0-alternativet, som er det scenarie, hvor Fisketorvet kun udvides med 1.300 m² detailhandel, for Frederiksberg og Amager Øst og Vest. Her er udvalgsvareromsætningen estimeret til at falde med 4% og tilsvarende med 3% for Amager Øst og Vest. Samlet set vurderes dette dog som en mindre virkning som følge af udvidelsen. I det resterende markedsområde er det estimeret, at udvalgsvareromsætningen vil falde et sted mellem 1 og 2 %, og dette område vil derfor opleve en ubetydelig virkning som følge af udvidelsen af Fisketorvet.

Byrum og visuelle forhold

Aktiviteterne fra anlægsarbejderne samt den gradvise tilblivelse af tilbygningerne vil være synlige fra Ingerslevsgade, Kalvebod Brygge samt Havneholmen. Ændringerne i byrummet som følge af anlægsarbejderne vil være midlertidige, idet de alene vil præge byoplevelsen frem mod anlægsarbejdernes afslutning. Området omkring Fisketorvet er generelt præget af byudvikling og anlægsarbejde. Virkningen på byrummet og de visuelle forhold i anlægsfasen vurderes derfor som ubetydelig.

Fisketorvet udbygges med henblik på at åbne sig mod omgivelserne og skabe udendørsrum, hvor offentligheden kan opholde sig. De nye byrum og mulighederne for ophold vurderes som en positiv påvirkning. Udbygningen af Fisketorvet vil dog medføre en væsentlig påvirkning af byrummet, og visuelt berøre et middelstort område under drift. Projektets virkning på de visuelle forhold set fra omgivelserne vurderes derfor samlet at være moderat, idet der især set fra Dybbølsbro vil være en markant ændring af de eksisterende visuelle forhold.

Støj og vibrationer

Den nuværende grænseværdi for støj i anlægsperioden på 70 dB i dagperioden må forventes at blive overskredet i de mest støjende perioder af anlægsfasen. Virkningen vurderes at være mindre, da arbejdet vil blive udført i et tidsrum mellem kl. 8.00 - 17.00 på hverdage, og der stilles krav om støjdæmpet materiel.

Anlægsarbejderne kan medføre gener i form af mærkbare vibrationer for naboerne, der mod vest er kontorhuset med "De 4 Styrelser" og mod syd boligerne på Havneholmen. Anlægsarbejder, der kan give anledning til mærkbare vibrationer hos naboerne, udføres kun i dagperioden. Niveauerne kan være højere end de anbefalede grænseværdier. Da det ikke vurderes muligt med afværgeforan-

staltninger, som dæmper vibrationerne helt, er det vigtigt, at bygherren udsender passende information, som oplyser om genernes varighed og størrelsesorden. Virkningen vurderes at være mindre, så længe der pælerammes eller udføres andre støjende aktiviteter i et tidsrum mellem kl. 8.00 og 17.00 på hverdage.

Det forventes, at de samme anlægsarbejder, der kan give anledning til generende vibrationer også kan give anledning til generende lavfrekvent støj i dagperioden. I lighed med ovenstående vurderes virkningen at være mindre, så længe der pælerammes eller udføres andre støjende aktiviteter i et tidsrum mellem kl. 8.00 - 17.00 på hverdage.

I driftsfasen vil der forekomme mindre støj fra varelevering end i dag, da vareleveringsvejen overdækkes. Der vil blive væsentligt mere trafik ved ind- og udkørsel fra parkeringsanlæg i grundplan og på taget som følge af udvidelse af parkeringsanlæggene, men det vurderes ikke at generere støj til et niveau, der overskrider grænseværdierne, og virkningen vurderes derfor at være mindre. Fisketorvet vil ikke give anledning til vibrationer under driften.

Natur og Natura 2000

Projektområdet er i dag bebygget med parkeringsarealer, veje og de eksisterende bygninger på Fisketorvet. Det vurderes, at området kun har ringe naturværdi. Der forekommer ikke beskyttede naturtyper eller naturområder indenfor eller i nærheden af projektområdet, og området har ingen botanisk værdi. Da projektområdet i dag ikke har nogen naturmæssig værdi, kan det sammenfattende konkluderes, at projektet kun vil medføre ubetydelige eller ingen virkninger på natur, herunder bilag IV arter. Det nærmeste Natura 2000-område omfatter hele det inddæmmede areal på Vestamager, samt store marine områder vest og syd for Amager. På grund af afstanden til Natura 2000 området (2,3 km) kan det på forhånd udelukkes, at projektet vil have en virkning på Natura 2000-området og dets udpegningsgrundlag.

Befolkning og sundhed

I anlægsfasen vil der være en øget trafik til og fra byggepladsen. Havneholmen vil opleve en øget mængde anlægs trafik, men påvirkningen fra støj og emissioner vurderes at være mindre for befolkningen i området.

Anlægsmaskinerne vil påvirke luftkvaliteten i anlægsfasen i form af NOx og partikler, men på grund af de gode spredningsforhold på byggepladsen som følge af nærheden til havnen, og fordi grænseværdierne herfor ikke vil blive overskredet, vurderes det, at der kun vil forekomme en ubetydelig virkning på befolkning og sundhed i området som følge af emissioner til luft. Der vil ikke forekomme nogen afledte socioøkonomiske effekter af betydning under anlægsfasen.

Forholdene under drift i forhold til støj og emissioner vurderes ikke at stige væsentligt i forhold til nuværende

situation. Der vil forekomme mere trafik i området som følge af udvidelsen, svarende til en mertrafik på ca. 4 % på Kalvebod Brygge, men det vurderes at have en mindre virkning for befolkning og sundhed i området.

Kontorbyggeriet og udvidelse af detailhandlen på Fisketorvet vil give anledning til mertrafik i myldretiden på Havneholmen og ved Dybbølsbro, men virkningerne på befolkning og sundhed i området vil være mindre.

Der vil ikke forekomme miljømæssigt afledte socioøkonomiske effekter som følge af driften af udvidelsen.

Kumulative effekter

Trafikale forhold

Trafikanalyser lavet i forbindelse med Fisketorvets udvidelse er lavet som en kumulativ analyse, hvor der er taget højde for den mertrafik, som byggeprojekter i området tilfører. Således indgår mertrafik fra IKEA-byggeriet, Cirkusgrunden, og Post Nord-grunden i trafikanalyserne. Der er derfor taget højde for eventuelle kumulative effekter for trafikken.

Detailhandel

ICP har i deres analyse medtaget den planlægning for detail- og udvalgsvarerhandel, der er af en sådan karakter, at den har haft indflydelse på vurderingerne, og derfor vurderes det, at der ikke er kumulative effekter frem til 2021, som er analysens reference-år.

Byrum og visuelle forhold

På grunden umiddelbart syd for Kaktustårnene planlægger Bygningsstyrelsen at opføre et byggeri, som skal fungere som domicil for 4 statslige styrelser. Bebyggelsen skal variere i højden og må ikke være højere end 40 m over gadeniveauet på Otto Busses Vej/Carsten Niebuhrs Gade. Derudover planlægger Skanska at opføre en bygning på Cirkuspladsen umiddelbart syd for den nye metrostation ved Fisketorvet.

Udbygningen af Fisketorvet vil, sammen med de kommende øvrige projekter, skabe en bebyggelsesmasse, som vil komme til at opleves mere kompakt end i dag. Fx vil det visuelle udtryk samt byrummet langs Kalvebod Brygge ændres fra relativt åbent til lukket med bebyggelse på begge sider af vejen.

Spildevand og overfladevand

Samtidig med udvidelse af Fisketorvet gennemgår hele nærområdet omkring Fisketorvet en stor forandring med opførelsen af boliger og erhverv på Cirkusgrunden, kontorer og et IKEA-varehus på den nordlige side af Kalvebod Brygge, samt udbygning af Posthusgrunden nord for området. Ydermere vil der indenfor Fisketorvets matrikel skulle tages hensyn til byggeriet af en metrostation, som bl.a. vil skulle klimasikres mod opstuvende overfladevand.

De øvrige byggerier i området vil kunne øge belastningen på de offentlige ledninger, hvorfor HOFOR skal sikre, at kapaciteten af disse ledninger udvides i takt med, at byggerierne færdiggøres.

Jord og grundvand

Hvis der skal ske grundvandssænkning ifm. anlægsarbejderne på Fisketorvet kan det ikke afvises, at der vil være kumulative effekter i forhold til anlæg af Sydhavnsmetroen. I så fald skal dette afklares, inden anlægsarbejdet opstarter, så der kan ske en koordinering af de to projekter. Dette vil blive medtaget som et vilkår i VVM-tilladelsen. Hvis der er risiko for, at de kumulative effekter har uforudsete negative virkninger på det omgivende miljø eller bygninger, skal der udføres afværgeforanstaltninger, fx i form af reinfiltration.

Såfremt der foregår andre mindre anlægsprojekter med grundvandssænkning, fx udgravning af parkeringskældere, skal der ligeledes være koordinering mellem projekterne. Der forventes ikke kumulative effekter som følge af byggeriet på Cirkusgrunden, da der ikke i den forbindelse forventes større grundvandssænkninger. Der vil ikke forekomme kumulative effekter på jord i projektområdet.

Støj og vibrationer

Byggepladsen vil give anledning til støj ved kontorhuset med "De 4 Styrelser", når der skal pælefunderes og fjernes gammel belægning. Dette udføres samtidig med støj fra metrobyggeriet, der i denne retning er skærmet af Fisketorvets eksisterende bygning. Der forventes i dagperioden overvejende støj fra udvidelsen af Fisketorvet i retning mod "De 4 Styrelser".

I retning mod de støjfølsomme boliger på Havneholmen vil der i en periode på 3 år være metrobyggeplads, herefter 1,5 år med en kombineret byggeplads for både metrostationen og udvidelsen af Fisketorvet, og endelig 0,5 år mere med byggeplads for udvidelsen af Fisketorvet ovenpå den nye metrostation. I alt en byggeperiode på 5 år, hvor der vil være varierende støjudsendelse. I de mest aktive perioder helt op til 83 dB(A) på boligfacaderne. Med relevante afværgeforanstaltninger vurderes støjen fra den kombinerede byggeplads for udvidelsen af Fisketorvet og metrobyggeriet at have moderat virkning på boligerne på Havneholmen som følge af varigheden af virkningen.

I perioden primo 2021 - ultimo 2022 udføres aktiviteter på metrobyggepladsen med max støjbelastning på 73 dB(A) på boligfacaderne. I denne periode belaster udførelse af særligt støjende aktiviteter ved udvidelsen af Fisketorvet med op til max 70 dB(A) på boligfacaderne. Den maksimale støjbelastning for begge byggepladser ved den mest belastede boligfacade vil dermed ikke overstige 75 dB(A), så den kumulative effekt vurderes at være ubetydelig.

Luft og Klima

I driftsfasen vil der være kumulative effekter ift. emissionerne fra trafikken, da IKEA-byggeriet, Bygningsstyrelsen, Trafikcentral, Sydhavnsmetroen og Postgården vil medføre ændringer i de trafikale forhold. COWI har beregnet, at der som følge af etablering af IKEA varehus og de øvrige projekter i området vil være en samlet stigning i trafik på 15 %.

Alle emissioner af drivhusgasser har potentielt betydning i forhold til påvirkning af klimaet. Der vil derfor være kumulative virkninger i forhold til samtlige andre projekter, som også bidrager til emissionen af drivhusgasser.

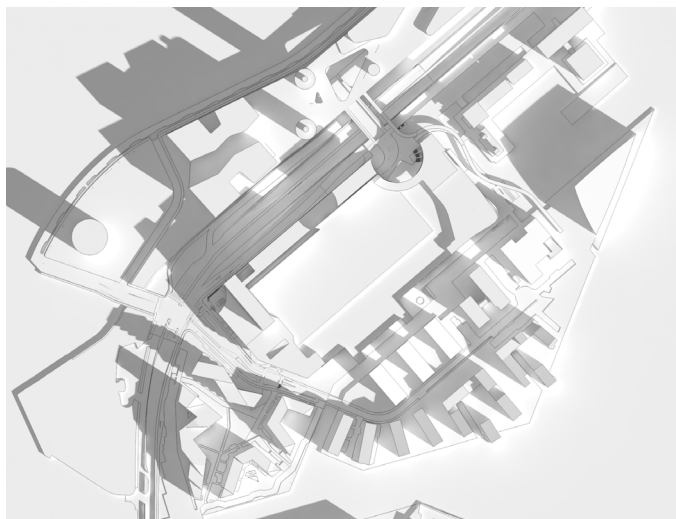
I området omkring Fisketorvet er der gang i mange andre bygge- og byudviklingsprojekter. Alle vil få behov for afvanding både ved stormflod og skybrud. Afvandingen ved disse hændelser antages at ske til havnen. Den samlede afvanding til havnen under skybrud vil få en kumulativ effekt på vandkvaliteten under skybrud. Effekten vil dog være midlertidig, og vandkvaliteten vil derudover i forvejen også være forringet som følge af overløb fra kloakker, som normalt ville lede spildevandet til renseanlæg.

Befolkning, sundhed og afledte socioøkonomiske forhold

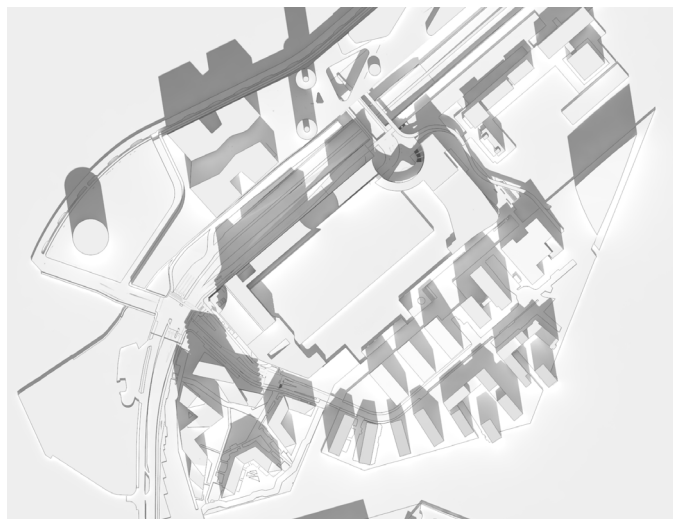
Virkningen som følge af anlægstrafikken vurderes som værende ubetydelig til mindre, afhængig af graden af overlapning mellem spidstimerne for anlægstrafikken fra metrobyggeriet.

Det kan ikke udelukkes, at der vil være kumulative virkninger fra andre anlægsprojekter under Sydhavnsmetroens anlægsfase. Det gælder især vibrationer, der kan opstå, mens der rammes spuns til boligøer ved Enghave Brygge og nye kanaler i Sydhavnen. Virkningerne heraf vil være til stede i de op til 6 år, der forventes at gå, hvor Sydhavnsmetroen er under anlæg samtidig med etablering af nye kanaler, indtil kanalsystemet er fuldt udbygget. Virkningerne som følge af vibrationer kan derfor i perioder afstedkomme kumulative effekter, som kan være af ubetydelig til væsentlig karakter.

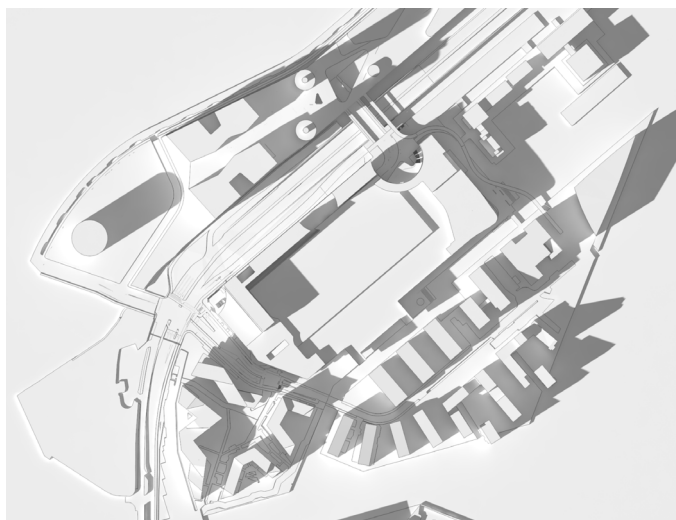
Der kan forekomme kortere perioder (timer), hvor grænseværdierne for PM og NO₂ langs med Kalvebod Brygge, kan blive overskredet. Virkningen heraf vurderes dog at være mindre, da der ikke forekommer opholdsrum eller beboelse langs med Kalvebod Brygge.



21. marts kl. 09.00



21. marts kl. 12.00

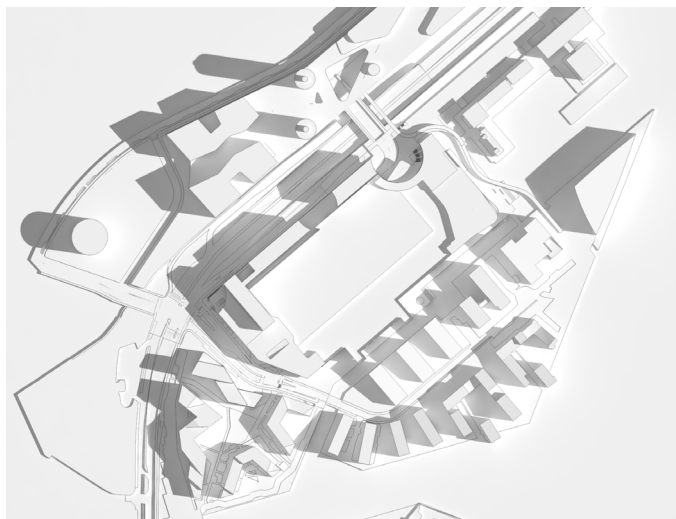


21. marts kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser skyggevirkninger i og omkring lokalplanområdet. Der er valgt tre tidspunkter i marts og fire i juni for at illustrere skyggevirkning over døgnet og over året.

Det vurderes ud fra diagrammerne, at der generelt er gode solforhold på 'Cafehjørnet', 'Aktivitetspladsen', på træbryggen ved 'Hovedentré ved Vandet' samt på promenaden. På Havneholmen (vejen) og i rummene mellem bygningerne vil der også kunne findes sol på skiftende tidspunkter på dagen. Projektet medfører kun i meget begrænset omfang skyggegener for eksisterende byggeri.



21. juni kl 09.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Regional udviklingsplan 2012

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

Lokalplantillægget til lokalplan 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 Fingerplan 2013.

Landsplandirektiv for detailhandel i hovedstadsområdet

Landsplandirektivet udpeger 10 bymidter i Københavns Kommune, herunder Københavns City (inklusive Fiske-torvet). Afgrænsningen af området og fastsættelsen af det maksimale butiksareal sker i den kommunale planlægning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Landsplandirektivet for detailhandel.

Kommuneplan 2015

Fisketorvet er i Kommuneplan 2015 fastlagt til serviceerhverv (S2*) såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Indtil 25 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150, den maksimale bygningshøjde er 24 m, og friarealet skal udgøre 40 % af etagearealet for boliger og 10 % for erhverv. Der er følgende særlige bestemmelse: I lokalplan kan der fastlægges særlige bygninger og byggefeltet med en bygningshøjde på højst 52 m. Der kan inden for området anlægges en underjordisk station for metro til Sydhavnen med dertil hørende funktioner, i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor.

Cirkusgrunden er i Kommuneplan 2015 fastlagt til boliger og serviceerhverv (C3*) såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 procent af etagearealet, men vil efter nærmere vurdering kunne nedsættes til 25 procent. Den maksimale bebyggelsesprocent er 185, den maksimale bygningshøjde er 32 m, og friarealet skal udgøre 30 % af etagearealet for boliger og 10 % for erhverv. Der er følgende særlige bestemmelse: Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavnen. Boliger placeres fortrinsvis langs havnefronten.

For områderne gælder, at der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til henholdsvis serviceerhverv og boliger.

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

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 fx 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, dog foretages en konkret vurdering for butikscentre, stormagasiner og større varehuse. 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

Området ligger inden for bymidten City inkl. Fisketorvet. Udvidelsen af det maksimale butiksareal i området omkring Fisketorvet er fastlagt til 38.500 m². Butiksarealet på Fisketorvet kan ikke udvides, mens der kan etableres 37.000 m² til et varehus (IKEA) og 1.500 m² til butikker syd for Havneholmen.

De maksimale butiksstørrelser i området er fastlagt til 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarer, dog kan der etableres én butik på 37.000 m² til et varehus.

City inkl. Fisketorvet og Ørestad City skal fastholde og udvikle et overordnet og moderne butiksudbud for kommunens borgere, forbrugere i Øresundsregionen og de mange turister i byen.

Byomdannelsesområde

Området syd for Havneholmen (Cirkusgrunden) er i Kommuneplan 2015 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2015-20).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere

støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Vasbygade er over L_{den} 78 dB. Lokalplanområdet belastes således med et trafikstøjniveau på L_{den} 78 dB faldende til L_{den} 68 dB. Om natten ligger trafikstøjniveauet langs Vasbygade over 70 dB i lokalområdet på 70 dB faldende til 55 dB. Der skal således ganske væsentlige tiltag til for at overholde grænseværdierne for såvel kontorer og hoteller og ikke mindst udearealer og i lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes jf. desuden miljørapporten.

Bydelsplan

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

Vesterbro Lokaludvalg har i 2013 udarbejdet en bydelsplan, der også omfatter lokalplanområdet. Vesterbro Lokaludvalg ønsker at sikre Vesterbros borgere adgang til rekreative områder og aktiviteter ved vandkanten, skabe attraktive sammenhængende byrum og sikre, at det er nemt, hyggeligt og rart at cykle og gå langs hele havneområdet.

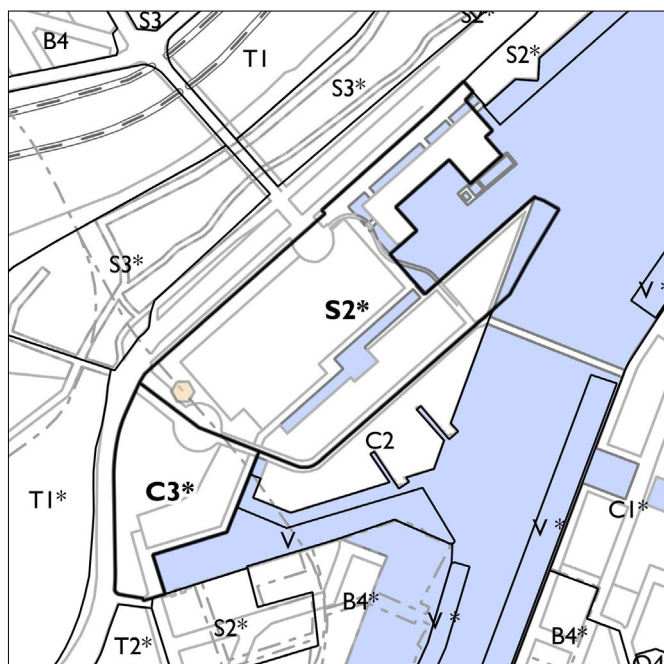
Tillæg til Kommuneplan 2015

For at muliggøre de beskrevne projekter er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til Kommuneplan 2015.

Rammen for Fisketorvet fastholdes som serviceerhverv (S2*) og der sker ingen ændring af områdets afgrænsning. Der tilføjes en særlig bestemmelse om, at den maksimale bebyggelsesprocent for Fisketorvet (matr.nr. 1589 Udenbys Vester Kvarter, København) er 300, og at der i lokalplan kan fastlægges bygninger og byggefelter med en bygningshøjde på højst 45 m.

Rammen for Cirkusgrunden fastholdes som boliger og serviceerhverv (C3*), og der sker ingen ændring af områdets afgrænsning. Der tilføjes en særlig bestemmelse om, at den maksimale bebyggelsesprocent for den del af Cirkusgrunden som udvikles til erhvervsformål (matr.nr. 1564 Udenbys Vester Kvarter, København) er 215, og at der i lokalplan kan fastlægges bygninger og byggefelter med en bygningshøjde på højst 45 m.

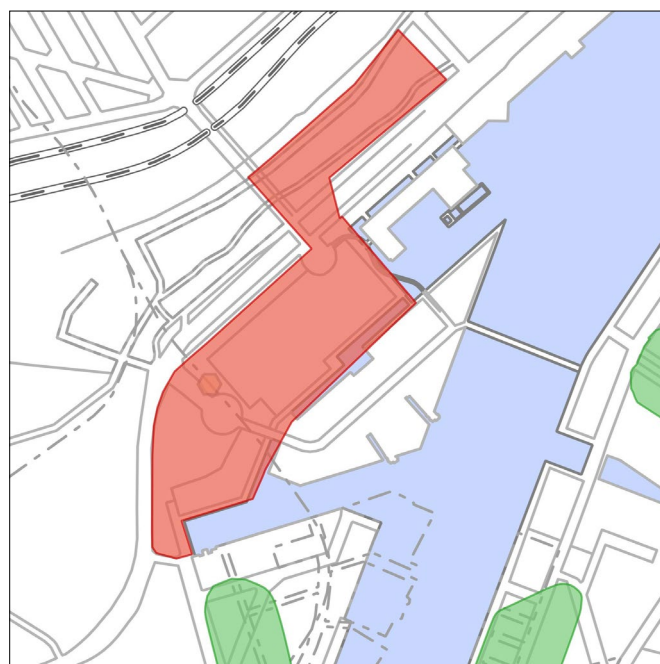
Den maksimale ramme for butiksareal i bymidten Fisketorvet øges til samlet 93.500 m², heraf 53.500 m² til nyt butiksareal, i kommuneplanens rammer og retningslinjer. Det giver mulighed for, at Fisketorvet kan udvide med 15.000 m² butiksareal. Afgrænsningen af bymidten ændres



Fremtidige rammer - Rammer

ikke. Butiksarealet i området disponeres herefter med 55.000 m² til Fisketorvet, 37.000 m² til IKEA og 1.500 m² til Cirkusgrunden.

I forhold til Kommuneplan 2015 er der foretaget en justering af Fisketorvets eksisterende butiksareal. Det var tidligere opgjort til 28.000 m², men en ny opgørelse har



Fremtidige rammer - Detailhandel

opgjort det til 40.000 m². Ændringen har ingen betydning for tidligere vurderinger af Fisketorvets markedsmæssige position og udvidelsens konsekvenser for detailhandlen, idet dette er vurderet på baggrund af korrekte tal for centerets omsætning.

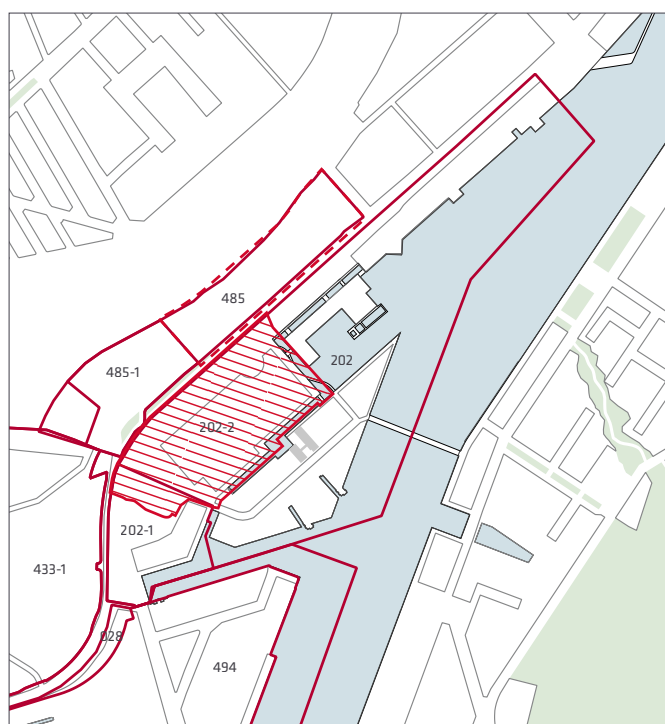
Der ændres ikke på andre af kommuneplanens bestemmelser.

Lokalplaner i kvarteret

Syd, nord og nordøst for området fastlægger lokalplan nr. 202 'Fisketorvet', der er vedtaget 1992, området til serviceerhverv, boliger og butikker. Derudover er tillæg nr. 1 til lokalplanen vedtaget i Borgerrepræsentationen i 2013. Her fastlægges "Cirkuspladsen" umiddelbart syd for området til boliger og erhverv.

Lokalplan nr. 494 'Enghave Brygge', der er vedtaget i Borgerrepræsentationen i 2014, fastlægger det store naboområde, der ligger syd for Tømmergraven til boliger, serviceerhverv og offentlige tekniske anlæg herunder anlæg til kraftvarmeproduktion.

Nordvest for området fastlægger lokalplan nr. 485 '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. Lokalplan nr. 485 Kalvebod Vest med tillæg nr. 1. muliggjorde Bygningsstyrelsens byggeri op til kote 45. Endelig vil Kalvebod Brygge Vest II erstatte lokalplan nr. 485 for så vidt angår den nordøstlige del af området. Kalvebod Brygge Vest II skaber grundlag for udvikling her med erhvervsfunktioner og ungdomsboliger. Lokalplanen konkretiserer muligheden for at placere et stort varehus (IKEA) i området.



- Gældende lokalplaner
- Lokalplanforslag
- Det aktuelle lokalplanområde

Lokalplaner i kvarteret

Sydvest for området fastlægger lokalplan nr. 433 'Otto Busses Vej' med tillæg 1 et område til tekniske anlæg af offentlige/almen karakter, såsom kollektive trafik anlæg, herunder spor anlæg, tog og busstationer m.v. i forbindelse med etablering af et kontrol- og vedligeholdelsescenter for Metro Cityring m.v.

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

Miljø i byggeri og anlæg 2016

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

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

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns 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.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagssituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til vandområde. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der generelt beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

Regnvand kan eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl og tøjvask kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler (dog ikke skoler med elever over 6 år, fx voksenskoler), plejehjem og andre institutioner for særligt følsomme grupper (fx fysisk og psykisk handicappede) samt hospitalet. I øvrige institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunal-bestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Sundhedsstyrelsen.

På grund af den konstaterede jordforurening i lokalplanområdet skal områderne, hvor der ønskes nedsivning,

undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang. Ofte findes en jordforurening i den øverste 0,5 meter, hvilket betyder, at det muligvis godt kan nedsives via dybereliggende faskiner eller hvis den forurenede jord fjernes.

Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at der skal være en terrænkote for bygninger på minimum 2,1 - 3 m. Bygningerne og det sædvanlige bygningsinventar, der er centralt for al drift af bygningen, bør endvidere sikres mod en stormflod på 2,63 m. Det kan eksempelvis være el-anlæg, dagrenovationsanlæg, tele- og brandalarmsystemer samt fjernvarme.

Byggeri kan sikres mod stormflod ved at tilpasse stuegulvskoter og ved en landskabsbearbejdning, hvis det er muligt uden, at dette vil fremstå som en barriere. Eksisterende byggeri, der ligger lavere end kote 2,63 m, kan stormflodssikres ved at etablere et beredskab (vandtætte skotter m.v. der kan opsættes ved varsling) samt en indretning af bygningerne og placering af værdier, der sikrer, at skader ved oversvømmelse minimeres.

Sikring mod stigende grundvand

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod risikoen for et stigende grundvandsspejl.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan. http://kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/?mode=detalje&id=874.

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 husholdningsaffald og Regulativ for erhvervsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til dagrenovation, bioaffald, papir, pap, plast, metal, småt elektronik, batterier, samt evt. glas, farligt affald, haveaffald, direkte genbrug og storskrald. Det er en god idé at indrette køkkener, så man allerede dér kan kildesortere sit affald.

Vær opmærksom på, at der kan komme yderligere sorteringskrav, eller at beboerne kan blive bedre til at sortere, og at der derfor kan opstå behov for flere beholdere. Det anbefales at afsætte god plads.

Affaldet skal placeres bolignært for alle og i terræn, så det er let at benytte for borgerne, og det let kan hentes af Københavns Kommune. Det er Københavns Kommune, der ud fra tegninger og beskrivelser af affaldsløsningen vurderer, om der er tale om en bolignær løsning.

Beholdere kan opstilles i affaldsrum i bygninger, i skure eller i det fri. Samtidig skal det sikres, at transport- og adgangsvejen for affaldsindsamlingen er skridsikker, ren og vedligeholdet, samt oplyst. Desuden skal underlaget være jævnt og kørefast og have egenskaber, der svarer til fx fliser. Kommunen skal kunne køre ret tæt på affaldet og køre væk igen uden at bakke. Hvis renovationsbilen skal vende, skal en tilstrækkelig venderadius sikres.

For storskrald anbefales det, at der afsættes ca. ½ m² pr. bolig. Københavns Kommune henter storskrald løst. Ved afhentningen skal det være sorteret i alm. storskrald, træ til genanvendelse og stort elektronik. Der må højst være en afstand på 30 meter fra standpladsen for storskrald til skraldebilens godkendte holdeplads.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Klima, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstation, storskraldsrum, byttehylder, nærgenbrugsstationer m.m.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til restaffald, papir, pap, glas, plast, og evt. farligt affald. Desuden skal større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende frasorteres til bioforgasning. Hvor meget plads, der skal afsættes, vil variere fra sag til sag og afhænger bl.a. af typen af erhverv, og hvilken ordning den enkelte virksomhed indgår med renovatøren.

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.

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

Selvejende børneinstitutioners affaldshåndtering tilrettelægges som håndtering af erhvervsaffald.

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

Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet består af tidligere erhvervsgrunde på opfyldt område. Området rummer derfor jordforurening af forskellig karakter bl.a. olieforurening. Desuden er der påvist kraftig forurening af det terrænnære grundvand med olie- og benzinprodukter. Der er påvist koncentrationer af totalkulbrinter på op til 55 mg/l og benzin på op til 190 µg/l. Grundvandsforureningens udbredelse af afgrænset mod nord og delvist mod vest. Mod syd, sydvest og øst er udbredelsen ikke afgrænset.

I forbindelse med et kommende byggeri skal der foretages bortskaftelse af og håndtering af forurenede jord i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune af 1. januar 2012. Det er bygherren, som skal finansiere bortskaftelsen.

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

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal

ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

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

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenende 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.

Anlæg på søterritoriet

Ifølge lov nr. 551 af 6. juni 2007 om Metroselskabet I/S og Arealudviklingsselskabet I/S (By og Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen. Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Rottesikring

Grundejerne 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.

Flagermus

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

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

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 202-1 Fisketorvet

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Vasbygade, Kalvebod Brygge, sydvestskel af matr.nr. 1662 Udenbys Vester Kvarter, København, og linjer i forlængelse heraf fra Vasbygade til nordvestskel af matr. nr. 1683 ibid, kanalen mellem Gasværkshavnen og Tømmergraven indtil Havneholmen, Havneholmens skel mod matr. nr. 1565 ibid og en linje over matr. nr. 1564 ibid til Vasbygade.

§ 1. Formål

Lokalplan nr. 202 udgør det planmæssige grundlag for omdannelsen af det tidligere havne- og industriområde omkring Fisketorvet til et område med boliger og serviceerhverv, samt engroshandel med fisk på arealet nord for Tømmergraven. Fisketorvsfunktionen er flyttet til Nordhavnen og tillæg nr. 1 udgør det planmæssige grundlag for udbygningen af området nord for Tømmergraven med boliger og serviceerhverv og en større tæthed end forudsat i lokalplan nr. 202. Tillæg nr. 2 udgør det planmæssige grundlag for etablering af en metrostation med forplads og en udbygning af eksisterende detailhandel og serviceerhverv. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- I sammenhæng med de øvrige udbygningsområder i Sydhavnen, herunder Enghave Brygge og resten af området omfattet af lokalplan nr. 202 med tillæg nr. 1, ønskes et område med mere serviceerhverv herunder detailhandel, der udnytter beliggenheden ved den kommende metrostation optimalt og endvidere medvirker til en bedre udnyttelse af eksisterende promenader og indretning af nye metrostationsforpladser og byrum.
- Med anvendelsen tages der hensyn til eksisterende og fremtidige større trafik anlæg samt herlighedsværdier i form af vandarealer, stiforbindelser og promenader.
- I stueetager skal der sikres mulighed for publikumsorienterede funktioner for at tilgodese ønsket om at skabe liv og oplevelser.
- Der skal sikres offentlig adgang langs facader, kajer og kanaler på havnepromenader og træbrygger og sammenhæng til naboområdernes øvrige promenader og stiforløb.
- Hensigten med bebyggelsesplanen og facadeformnyelsen er at sikre et byggeri, der i forhold til placering og stedets egenart giver gode forhold for kommende passagerer til Metro, erhverv og detailhandel. Bebyggelsesplanen skal endvidere bidrage til et kvalitetsmæssigt løft af kvarteret og arkitektonisk forholde sig til de omkringliggende store elementer, vandet og den overordnede infrastruktur.
- Begrænsning af terrænparkering og nedlæggelse af vejarealer skal medvirke til, at ubebyggede arealer fremstår attraktive.
- Ubebyggede arealer, herunder byrum og kantzoner, er væsentlige for kvaliteten af et byområde og skal ved indretningen give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for adgang, ophold og rekreation.

- Eksisterende træer bevares i videst muligt omfang og bestemmelser om beplantning skal fremme et grønt præg.
- Området skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske gennem etablering af nye pladser, ved krav til friarealer og kantzoner og ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, ved at prioritere fodgængere og cyklister i udformningen af vej- og stinettet, ved begrænset parkeringsdækning samt håndtering af regnvand.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr. nr. del af 1564, del af 1590, 1589, 1647, del af 1661 og del af 1692 samt umatrikulerede land- og vandarealer, herunder offentlige vejarealer, Udenbys Vester Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 1. november 2016 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse

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

Den nærmere placering af anvendelsen samt placeringen af metrostationsforpladser fremgår af tegning nr. 2.

Stk. 2. Forurenende virksomhed

Der må normalt kun udøves virksomhed i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Stk. 3. Butiksareal

I området nord for Havneholmen må der indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 55.000 m². Bruttoetagearealet må ikke overstige 3.500 m² for dagligvarebutikker og ikke 2.000 m² for udvalgswarebutikker.

Kommentar

Fisketorvet har et butiksareal på 40.000 m² pr. 1. januar 2017, hvilket betyder at butiksarealet kan udvides med 15.000 m².

I området syd for Havneholmen må der i de på tegning nr. 2 med gul stiplede linje markerede stueetager indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 1500 m². Bruttoetagearealet af dagligvare- og udvalgsvarer-butikker må ikke overstige henholdsvis 1000 m² og 500 m².

Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 40.000 m² pr. 31.12.2016.

Stk. 4. Stueetager

For de stueetager, der er markeret med fuld optrukket blå linje på tegning nr. 2 (*aktive facader*), gælder, at mindst 70 % af facadelængden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner, udstillingslokaler, fitness og lignende.

Stueetagerne må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker eller til udadvendte funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, og beboerlokaler. Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til ovennævnte anvendelser.

For de stueetager, der er markeret med gul stiplede linje på tegning nr. 2 (*åbne facader*), gælder, at mindst 70% facadelængden skal anvendes til serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, caféer, institutioner og lignende, til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende samt til udadvendte/fælles funktioner af social, kulturel eller fritidspræget karakter, såsom klub-, udstillings- og beboerlokaler. Der henvises til § 7, stk. 2.

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

Stk. 1. Vejudvidelseslinjer

Vasbygade fastlægges med et vejudvidelsesareal som vist på tegning nr. 3.

Stk. 2.

Havneholmen fastlægges med vejændringer som vist på tegning nr. 3 og indrettes i princippet som vist på tegning nr. 8 snit D-D og J-J.

Stk. 3. Ophævelse af vejudlæg og nedlæggelse af vejanlæg

De på tegning nr. 3 med gul farve markerede vejudlæg kan ophæves efter reglerne i vejloven.

Stk. 4. Promenader, fællestier og adgangsforhold

Den interne trafikbetjening skal ske ved anlæggelse af et system af havnepromenader, fællestier, arkader og adgangsforhold, som vist på tegning nr. 3 og 5. Stier og promenader er angivet med grøn og sort priksignatur og anlægges i overensstemmelse med principsnittene angivet på tegning nr. 8 snit A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F, G-G, H-H, I-I og J-J.

Der må ikke oprettes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på veje, stier, pladser og promenader.

Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Ud over de i stk. 1-6 fastlagte vej-, sti og adgangsnet kan der ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje, såfremt det er nødvendigt for betjening af den enkelte ejendom.

Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje, stier og adgangsnet kan overtages som offentlige.

Stk. 6. Udformning af veje, stier og adgangsveje

Vej, stier og adgangsnet skal udformes således, at de er trygge at færdes i og opholde sig på - og tilgodeser til gængelighed for alle.

Ind- og udkørsler til bebyggelsens parkering m.v. placeres i princippet som vist på tegning nr. 3.

Blinde veje skal forsynes med vendepladser.

Kommentar

Den nærmere udformning af de i stk. 2 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

Stk. 7.

Eksisterende cykelstiforbindelse benævnt "Cykelslangen" skal ved tilslutningen til Dybbølsbro omlægges/forlænges som vist på tegning nr. 3. Udformningen, dimensionering og materialer skal være i overensstemmelse med den eksisterende cykelstiforbindelse "Cykelslangen".

Kommentar

Cykelslangen, en cykelforbindelse og trappen ved Fiske-torvet omlægges i overensstemmelse med planlovens § 21b, der 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.

Stk. 8. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 150 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel.

Parkeringsdækningen beregnes for området under ét og må i området nord for Havneholmen ikke indrettes på terræn.

Stk. 9. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoareal.

Funktion	Pladser pr. 100 m ²	Krav til overdækning
Erhverv	4	mindst 25 %
Butikker	4	mindst 50 %

For erhverv og butikker skal 2 pr. 1.000 m² af det krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet. Cykelparkering på terræn skal integreres i landskabet.

Placeringen er vist på tegning nr. 3.

Kommentar

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

§ 5. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. Opretholdelse af vandarealer

Vandarealer opretholdes som sådanne med de undtagelser der fremgår af stk. 2, 5 og 6.

Stk. 2. Bolværker

Opfyldninger og udgravninger afgrænses med bolværker, jf. stk. 6. Herudover opretholdes placeringen af de eksisterende bolværker. Ved fornyelser er en begrænset fremrykning tilladt på naturligt sammenhængende strækninger.

Stk. 3. Byzone

Arealer fremkommet ved opfyld overføres til byzone.

Stk. 4. Terrænkote

Den generelle terrænkote for arealer langs havnen og kanaler skal være ca. 2,1 - 2,3 m.

Stk. 5. Udformning af bolværker

Afgrænsningen mod havnen og kanaler skal udføres med lodrette kajsider afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit, anden form for sten, bearbejdet beton eller træ.

Stk. 6. Anløbspladser til både

I kanalen kan der etableres anløbspladser til både. Anløbspladserne skal etableres som lette pontoner i en størrelse på ikke over 2 m².

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

For området under ét må det samlede etageareal ikke overstige 166.000 m².

Den samlede etageareal for området syd for Havneholmen må ikke overstige 15.000 m² og nord for Havneholmen ikke 151.000 m². Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering

samt de i henhold til § 8, stk. 5 fastlagte tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasoverdækninger og åbne forbindelser, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionelle hensyn.

Det maksimale etageareal må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Stk. 2. Bebyggelsesplan

Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 4 viste bebyggelsesplan med de viste højder og husdybder.

Stk. 3. Bygningshøjde

De angivne højder er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tekniske anlæg på tag, teknikrum i tag samt tagterrasser og trapperum hertil.

Stk. 4. Højder af stueetager

Stueetager, der i henhold til § 3, stk. 4, er fastlagt eller muliggjort anvendt til publikumsorienterede serviceerhverv mv., jf. tegning nr. 2, skal have en facadehøjde på mindst 4 m, og gulve skal være i terrænniveau.

Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse og ikke 1,0 x afstanden til boligbebyggelse. Undtaget herfra er den interne afstand mellem erhvervsbebyggelsen i område V og erhvervsbebyggelsen i område III (tillæg nr. 1).

Teknik- og Miljøforvaltningen kan dispensere til en anden afstand under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum opnår tilfredsstillende lysforhold.

Stk. 6. Kote- og terrænforhold

Højden af byggeri måles fra hævede gårdrum/ gårdhaver i kote + 3,0.

Stk. 7. Husdybde

Husdybden i nybyggeri må ikke overstige 20 m for erhverv, eksklusive altaner. Undtaget herfra er butikscenret, atriumbebyggelse, karnapper og lignede, parkeringshuse, idrætsanlæg samt de fire nederste etager i erhvervsbyggefeltet på matr.nr. 1564 ibid, som vist på tegning nr. 4 med blå streg.

Stk. 8. Byggelinje

Langs Vasbygade og Kalvebod Brygge fastlægges bebyggelsesregulerende byggelinjer, som vist på tegning nr. 3. Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må fremrykkes op til 40 cm fra byggelinjen. Bygningsdele skal placeres mindst 5 meter over terræn.

Stk. 9. Mindre bygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 2, må der opføres mindre bygninger, såsom pavilloner, orangerier, lysthuse, cykelskure, tekniske anlæg, legehuse og lignende.

Stk. 10. Afvigelser fra bebyggelsesplanen

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til enkelte mindre afvigelser fra bebyggelsesplan, bygningshøjder og husdybde, fastsat i stk. 2, 3 og 7.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Overordnet princip

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

Stk. 2. Ny bebyggelse.

Facader:

Materialerne skal være teglelementer, blank mur, pudset/vandskuret/kalket murværk eller træ, metal og glas. Facaderne skal udformes med en stor grad af åbenhed i form af vinduespartier kombineret med en stor stoflighed fx i form af tegl- og/eller træelementer i stueetagen, der kan medvirke til at nedbryde den store skala samt skabe variation i oplevelsen af arkitekturen og en høj grad af visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Der må ikke anvendes plastmaterialer.

For området nord for Havneholmen gælder særligt, at facaden skal være beklædt med lameller i materialer såsom keramisk tegl eller træ og mindre partier i metal. Facaden skal opdeles i mindre enheder, hvor den lodrette inddeling mellem enhederne skal medvirke til, at der sker en variation i det arkitektoniske udtryk.

Facaden mod Kalvebod Brygge skal fremstå som bestående af mindst seks enheder. Inden for den enkelte enhed skal variationen ske med en lamelstruktur med forskellige afstande og farver og forskelligt omfang af glaspartier, kombineret med facadeelementer såsom altaner og karnapper, eller altankasser til begrønning og enkelte partier i blank mur.

For erhvervsbygningen syd for Havneholmen gælder særligt, at bygningen skal forholde sig til Havneholmen og "Gårdhaven mod syd" i form af store vinduespartier i stueetagen og skift i etageantallet i sammenhæng med bygningsmæssige frem- og tilbagetrækninger af facadepartier. Erhvervsbygningens vinduer skal markeres med vertikale fremspring på facaden.

For butikker og caféer og områder, der er markeret med fuldt optrukket blå linje på tegning nr. 2, gælder særligt at facaderne, skal udformes som aktive facader. Det vil sige, at de udformes, så der er nem og tydelig adgang mellem anvendelsen af stueetagen og det tilstødende byrum.

For facadeforløb, der er markeret med fuld optrukket blå linje eller stippet gul linje på tegning nr. 2, skal mindst 70 % af facadelængden være transparent. Transparente partier må hverken helt eller delvis afblændes eller tilklæbes.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. I andre erhvervsbebyggelser end butikker må der derudover anvendes let tonet eller svagt coated vinduesglas uden spejlvirkning. Vinduer må hverken helt eller delvis afblændes eller tilklæbes.

Gavle skal have karakter af facader med vinduespartier.

Stk. 3. Tage

Tage skal udformes i materialer og farver, der er tilpasset facaderne og området i øvrigt.

Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal eller parkering, skal udføres som grønne tage, dvs. med græs, sedummos eller lignende, som vist på tegning nr. 6.

Kommentar

Solceller og solfangere kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage. Begrønning af tagflader forsinker og reducerer udledning af regnvand til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladen og optager CO₂. Begrønning af tagfladen hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen, som halvtag eller anden konstruktion over tagfladen.

Der kan indrettes tagterrasser, som vist på tegning nr. 6. Terrasseværn skal være transparente og tilbagetrukket fra facaden.

Stk. 4. Placering og udformning af bæredygtige elementer

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/tagfladens arkitektur eller udformes som selvstændige arkitektoniske elementer af høj kvalitet.

Stk. 5. Facadeudstyr, herunder skiltning

Skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet.

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

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lysavisere eller animerede reklamer uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Kommentar

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

Stk. 6. Tekniske anlæg

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

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

Stk. 7. Antenneanlæg

Placering og udformning af antenner, paraboler og lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på bygninger, så de er synlige fra veje og pladser.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse og overordnede indretning

Friarealerne skal anlægges med opholdsarealer for brugere. Friarealet udgøres af en ejendoms eller en bebyggelses ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Friarealet skal være af størrelsesordenen 10 % af bruttoetagearealet til erhverv.

Hævede dæk, tagterrasser og fælles taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de indrettes til ophold for brugere.

Friarealerne skal beregnes for henholdsvis området nord for Havneholmen og området syd for Havneholmen under ét.

Friarealer skal udformes således, at de er trygge at færdes på og opholde sig i og tilgodeser tilgængelighed for alle.

Stk. 2. Afvigelser fra friarealers størrelse og overordnede indretning

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

Stk. 3. Fastlæggelse af byrum

Der fastlægges en byrumsstruktur, som angivet på tegning nr. 5 og 6. På tegningerne nr. 7, byrum A - H er vist hvordan byrummene skal indrettes.

'Promenaden' - Byrumstegninger A, B, C og D

Promenaden skal være et offentligt tilgængeligt promenadeforløb langs kajkanten. Byrummene A "Caféhjørnet", B "Aktivitetspladsen", C "Hovedentré ved vandet" og D "Legeområdet" er særligt vigtige temaområder. Byrumsforløbet skal indrettes med profiler, som angivet på tegning nr. 8, A-A, B-B, E-E, F-F og G-G.

Træbrygger

Træbrygger anlægges, som vist på tegning 5 og 7 A-C. Det er en betingelse for ibrugtagning, at træbryggerne er etableret.

For "Hovedentre ved vandet", byrumstegning C, gælder særligt, at den nordøstvendte træbrygge skal udformes med et øvre og nedre repos. I det øvre repos skal integreres opholdsbænke/plinte og træbeplantning. Den sydøstvendte træbrygge skal indeholde et langstrakt opholdsmøbel.

"Den urbane zone" - Byrumstegninger E, F, G og H

Den urbane zone skal være et offentligt tilgængeligt plads-, gade- og stiforløb langs Kalvebod Brygge og Havneholmen. Byrum E "Hovedentré ved Dybbølsbro", F "Metrohjørnet", G "Metropladsen", og H "Indgang til mezzanincykelparkering" er særligt vigtige temaområder og byrummene skal indrettes med profiler, som angivet på tegning nr. 8, principsnit C-C, D-D, H-H, I-I og J-J.

Særligt om "Hovedentré ved Dybbølsbro" - Byrumstegning E
Byrummet, som er Fisketorvets hovedindgang, skal have et øvre og nedre niveau, der forbindes af en landskabeligt udformet opholdstrappe med siddetrin og reposer langs facaden.

For det nedre niveau gælder, at det skal udformes med træbeplantning og faste opholdsmøbler.

For det øvre niveau gælder, at der i tilknytning til den aktive facade skal etableres et areal til udeservering. Der skal etableres en overdækket forbindelse mod parkeringsarealet, som vist med grøn stiplede pil på tegning nr. 7, byrum E.

Særligt om "Metrohjørnet" - Byrumstegning F
Byrummet skal indeholde nedgang til metro.

Det landskabeligt udformede trappeforløb langs hele pladssens kant skal have forbindelse til den øvre arkade mod Kalvebod Brygge.

Langs Havneholmen skal der integreres en cykelrampe, der mod vejareal skal afgrænses af træer og bede, som vist på tegning nr. 7, byrum F.

Særligt om "Metropladsen" - Byrumstegning G
Byrummet skal indeholde nedgang til metro.

"Indgang til mezzanincykelparkering" - Byrumstegning H
Der skal fra pladsen til vejniveau ved Kalvebod Brygge etableres en dobbeltrettet cykelsti, som vist på tegning nr. 7, Byrum H.

Stk. 4. Kantzoner

Kantzonen er en bearbejdning af mødet mellem bygning og byrum. Den har en funktionel og æstetisk hensigt og definerer overgangen mellem offentligt og privat areal. Kantzonen skal udformes i samspil med stueetagens anvendelse og facadeudformning. Der skal etableres kantzoner, som vist på tegning nr. 5 og 6.

Særligt om landskabelige kantzoner

De på tegning nr. 5 og 6 med gul linjesignatur markerede områder "Landskabelig kantzone", skal have en grøn karakter med bede, græs eller plantedække, der giver byrummene en markant grøn karakter.

Særligt om kantzoner med ophold

De på tegning 5 og 6 med blå linjesignatur markerede områder "Kantzone med ophold", skal have åbne facader i form af store vinduesflader, sidenicher eller markerede indgangspartier, jf. også § 7, stk. 2.

Stk. 5. Arkader og mur mod Kalvebod Brygge

De på tegning 5 med lilla markerede områder "Arkader", skal være overdækkede fodgængerområder, hvor der ikke må etableres cykelparkering.

Langs Kalvebod Brygge fastlægges en brystning/mur med beplantning og åbninger (vinduer) som vist på tegning nr. 9.

Stk. 6. Belægninger

Belægninger skal udformes på en måde, der medvirker til at give kvarteret en kvalitetspræget og bymæssig fremtræden og styrker bydelens egenart.

På promenaden vist på tegning nr 7, byrum A, B, C og D, skal belægninger være sammenhængende flader i ét niveau. Materialerne skal passe til materialerne på den omliggende bebyggelse, såsom pladsstøbt beton, hårdt træ, eller jern.

I den urbane zone vist på tegningerne nr. 5 og 7, byrum E, F, G og H, skal belægninger være sammenhængende flader i ét niveau. Materialerne skal være robuste såsom belægningssten/-fliser, natursten, hårdt træ, beton eller jern. Kantzoner, cykelparkeringsarealer, flexzoner, ledelinjer mv. kan markeres ved materialeskift eller farveskift i belægningen.

Stk. 7. Hegning

Byrum, promenader og stiforbindelser skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Stk. 8. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

Stk. 9. Belysning

Portåbninger og passager skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter og beboere i området. Der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Stk. 10. Beplantning

På promenaden vist på tegningerne nr. 5 og 7, byrum A, B, C og D, skal beplantningen have referencer til kystområder og strande, med arter såsom bjergfyr, pil og græsser. I den urbane zone vist på tegningerne nr. 5 og 7, byrum E,

F, G og H, skal beplantningen være træer såsom rød løn, rødeg og himalaya birk samt stedsegrønne træer.

Stk. 11. Bevaringsværdige træer

De på tegning nr. 5 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fjernes uden særlig tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar

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

Ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer skal det undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, jf. habitatbekendtgørelsen § 11, artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggeplads-etablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

Stk. 12. Nyplantning af træer

For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ. For træer plantet i lukkede befæstelser gælder, at der som minimum skal være en åbning på 15 m² med rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.

Kommentar

For træer, som plantes i muldbede eller i rodvenligt bærelag, anbefales det, at plantehullet er mindst 1 m dybt og at eksisterende råjord under plantehullet løsnes. Ved plantning af træer bør bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrige 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.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik og jernbanetrafik. Der henvises endvidere til § 6, stk. 2.

Det indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer må ikke overskride 38 L_{den} (dB). Det indendørs støjniveau i lokaler til hotel må, med lukkede vinduer, ikke overskride 33 L_{den} (dB).

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 § 6, 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.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til havn og kanal således, at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2. Opsamling af regnvand

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

Kommentar

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

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

§ 11. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

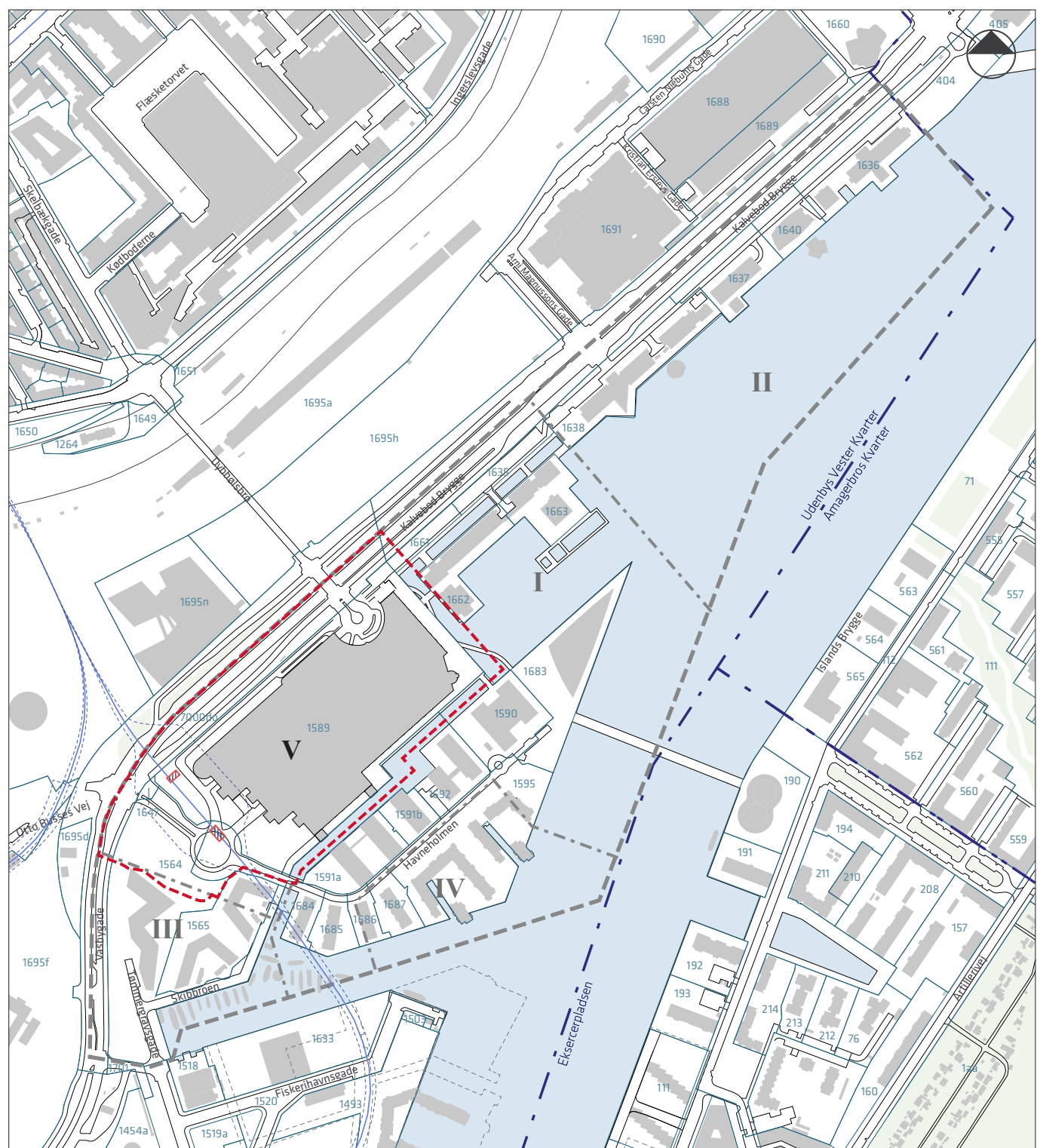
§ 12. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplantillægget ophæver, for så vidt angår de af lokalplantillægget omfattede arealer, lokalplan nr. 202, tinglyst den 4. december 1992 samt tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 202 bekendtgjort den 9. januar 2014. Undtaget herfra er § 13 og § 14 i tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 202.

Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



--- Lokalplan nr. 202-1 Fisketorvet

- - - Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 202-1 Fisketorvet

I II Underområder i lokalplan nr. 202-1 Fisketorvet

- - - Lokalplantillæggets afgrænsning

I II Underområde i lokalplantillæg nr. 2

— Matrikelskel

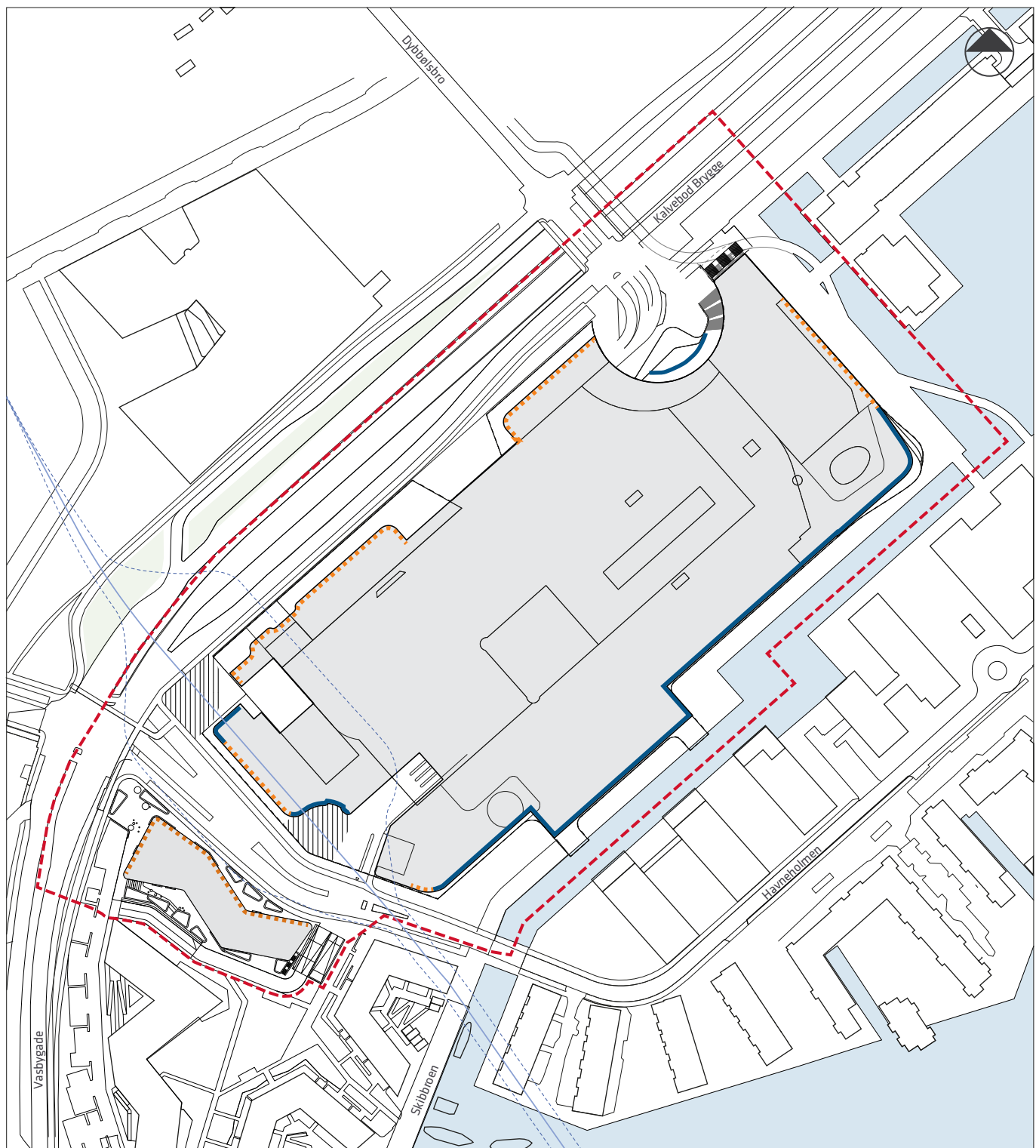
- - - Ejerlavsgrense

— Kommende metrolinje

- - - Servitutlinje for kommende metro

■ Kommende metronedgang

Tegning nr. 2 - Anvendelse



--- Lokalplantillæggets afgrænsning

— Kommende metrolinje

--- Servitutlinje for kommende metro

— Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen i min. 70% af facadelængden og der må ikke være liberalt erhverv (aktive facader)

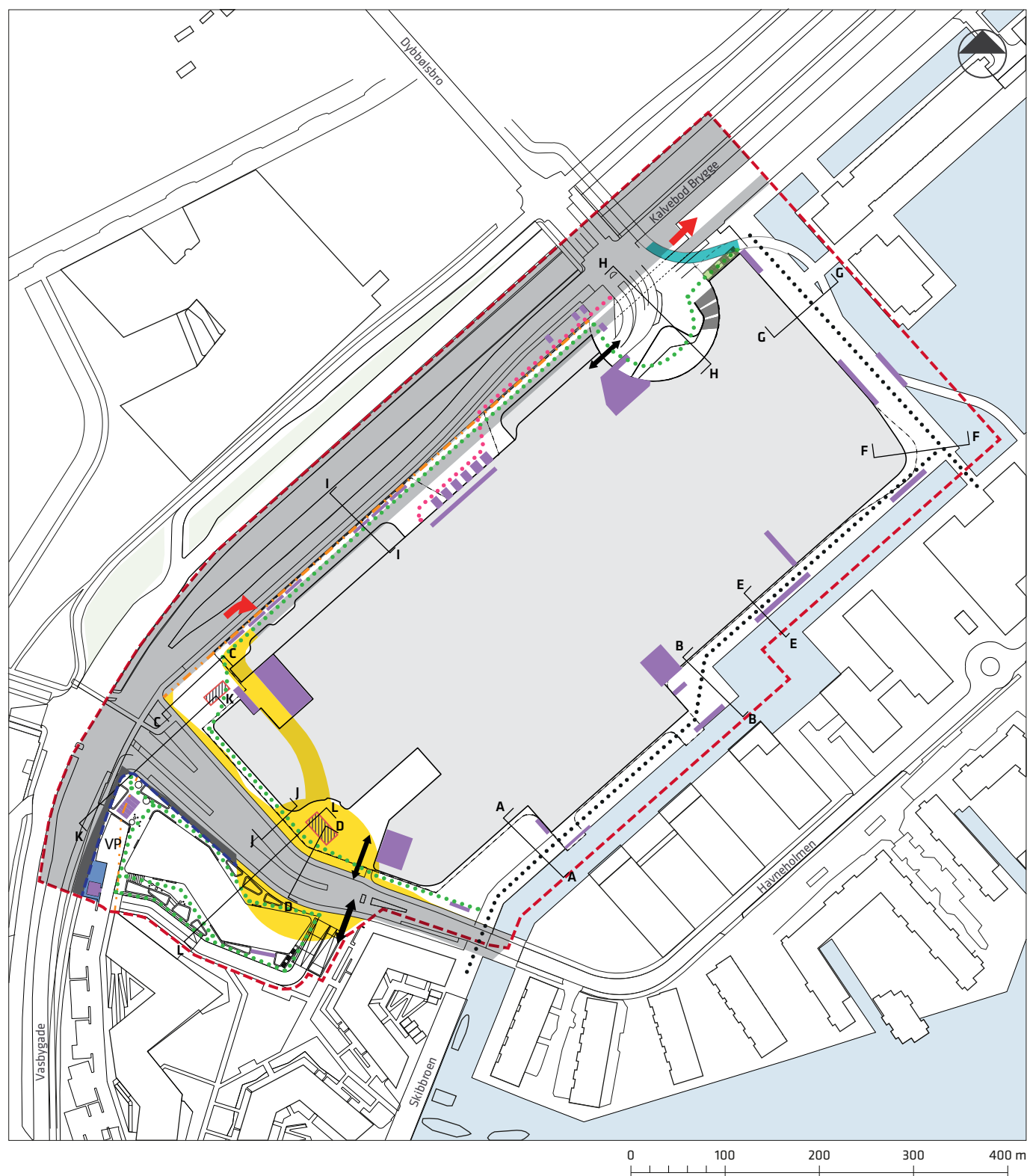
..... Krav om publikumsorienterede serviceerhverv mv. i stueetagen i min. 70% af facadelængden og der må gerne være liberalt erhverv (åbne facader)

Erhverv

Metrostationsforpladser

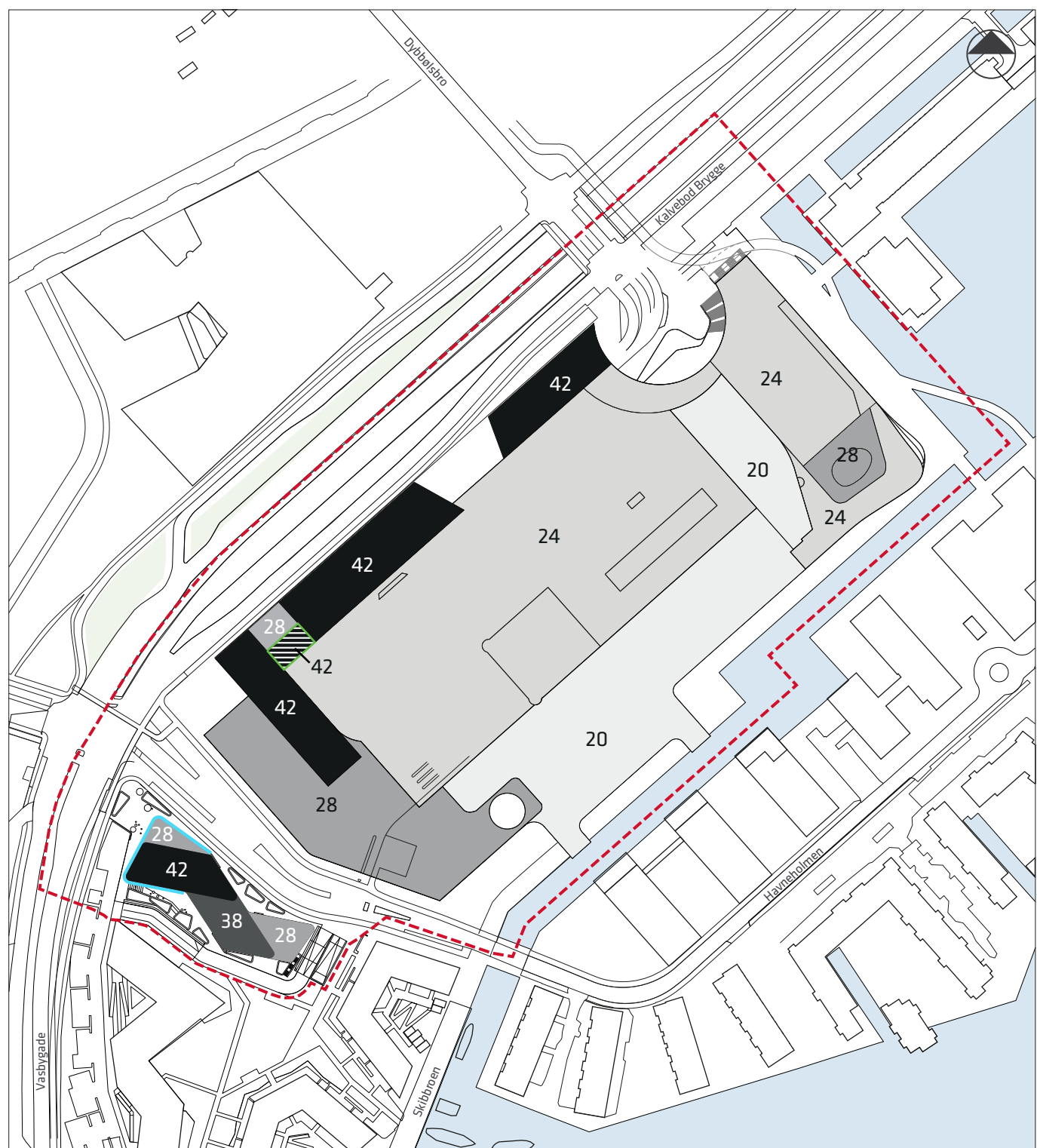
Udhæng

Tegning nr. 3 - Vej-, sti og adgangsforhold



- | | | | | | | |
|-----|-----------------------------------|---|---------------------------------------|-----|-----|-----------------------|
| --- | Lokalplantillæggets afgrænsning | | P-areal på terræn | | A A | Angivelse af snit |
| ■ | Eksisterende vejareal | ■ | Cykelparkering | --- | --- | Udhæng |
| ■ | Nyt vejareal | ■ | Ændring af 'cykelslangen' cykelbro | ■ | ■ | Kommende metronedgang |
| ■ | Vejareal, der kan nedlægges | ■ | Trappe ved Fisktorvets Forplads | ↔ | | |
| ... | Sti | ↔ | Ind- og udkørsel til parkeringsområde | → | | |
| ... | Cykelsti | → | Ind- og udkørsel | VP | | |
| ... | Havnepromenade | | | | | |
| --- | Bebyggelsesregulerende byggelinje | | | | | |
| --- | Vejudvidelseslinje | | | | | |

Tegning nr. 4 - Bebyggelsesplan



--- Lokalplantillæggets afgrænsning

Ny bebyggelse - max 20 m

Ny bebyggelse - max 24 m

Ny bebyggelse - max 28 m

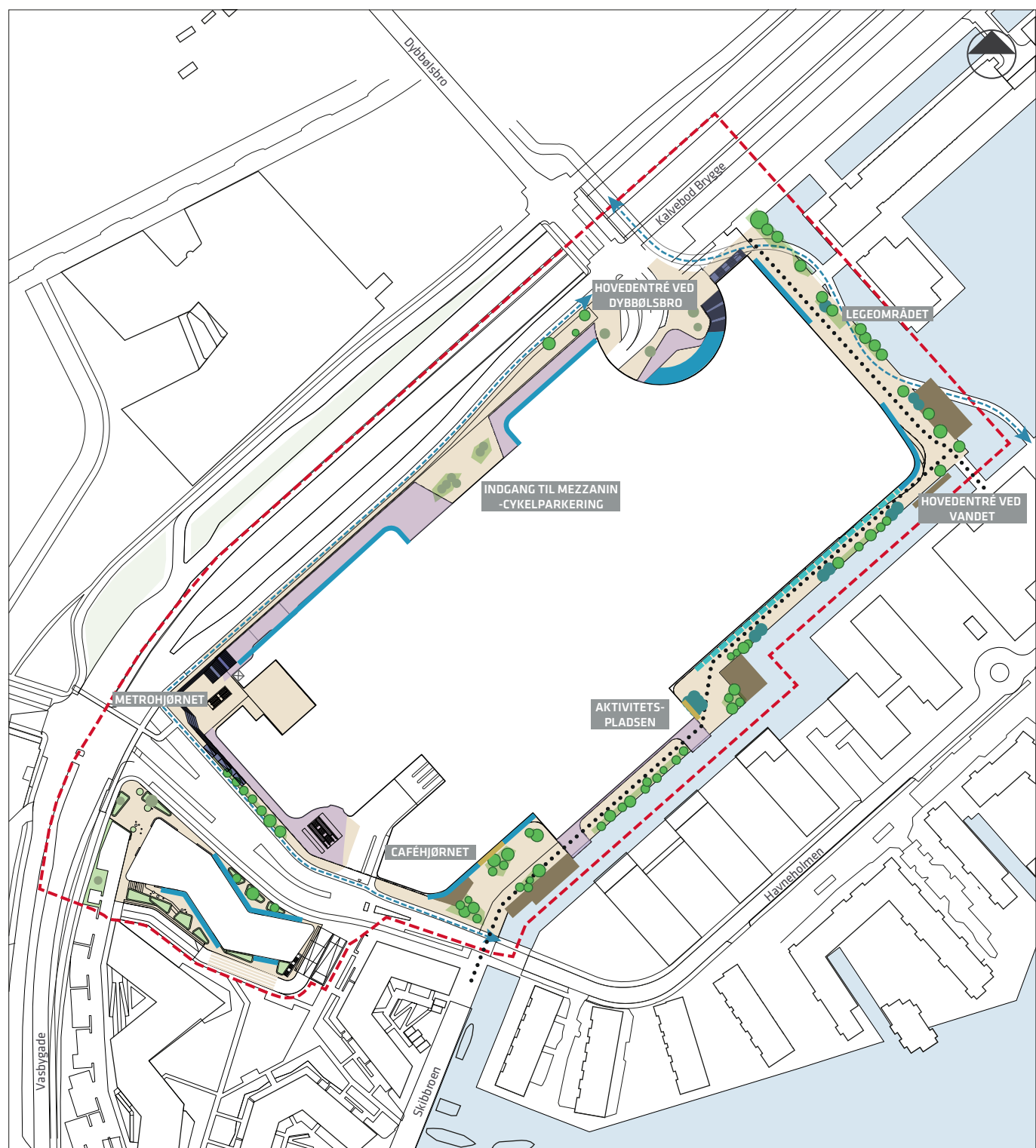
Ny bebyggelse - max 38 m

Ny bebyggelse - max 42 m

— Område hvor husdybden kan øges til mere end 20 m

Mulighed for sammenbygning

Tegning nr. 5 – Byrum på terrænniveau



0 100 200 300 400 m

--- Lokalplantillæggets afgrænsning

Byrummets udstrækning

Zone for beplantning

Arkader

Nye træer

Bevaringsværdige træer

Nye træer på dæk

..... Havnepromenade

— Landskabelig kantzone

— Kantzone med ophold

--- Kantzone med sidenicher

xxxx Særlige byrum

↔ Cykelstiforbindelse

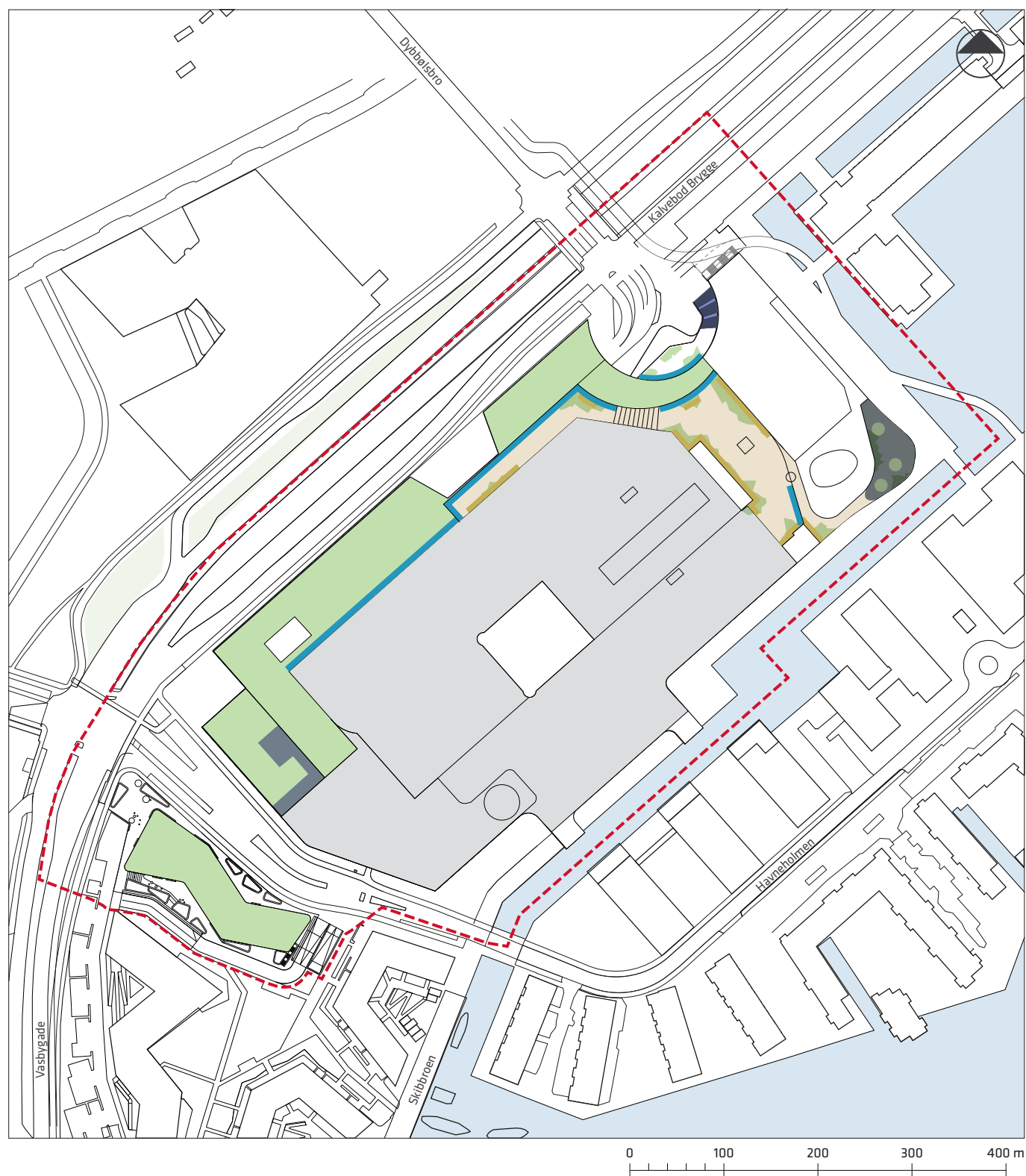
Trappeanlæg

Træbrygge

⊠ Elevator

--- Udhang

Tegning nr. 6 - Byrum på tagplan



--- Lokalplantillæggets afgrænsning

Byrummets udstrækning

Zone for beplantning/grønne tage

● Nye træer på dæk

— Landskabelig kantzone

— Kantzone med ophold

--- Kantzone siddenicher

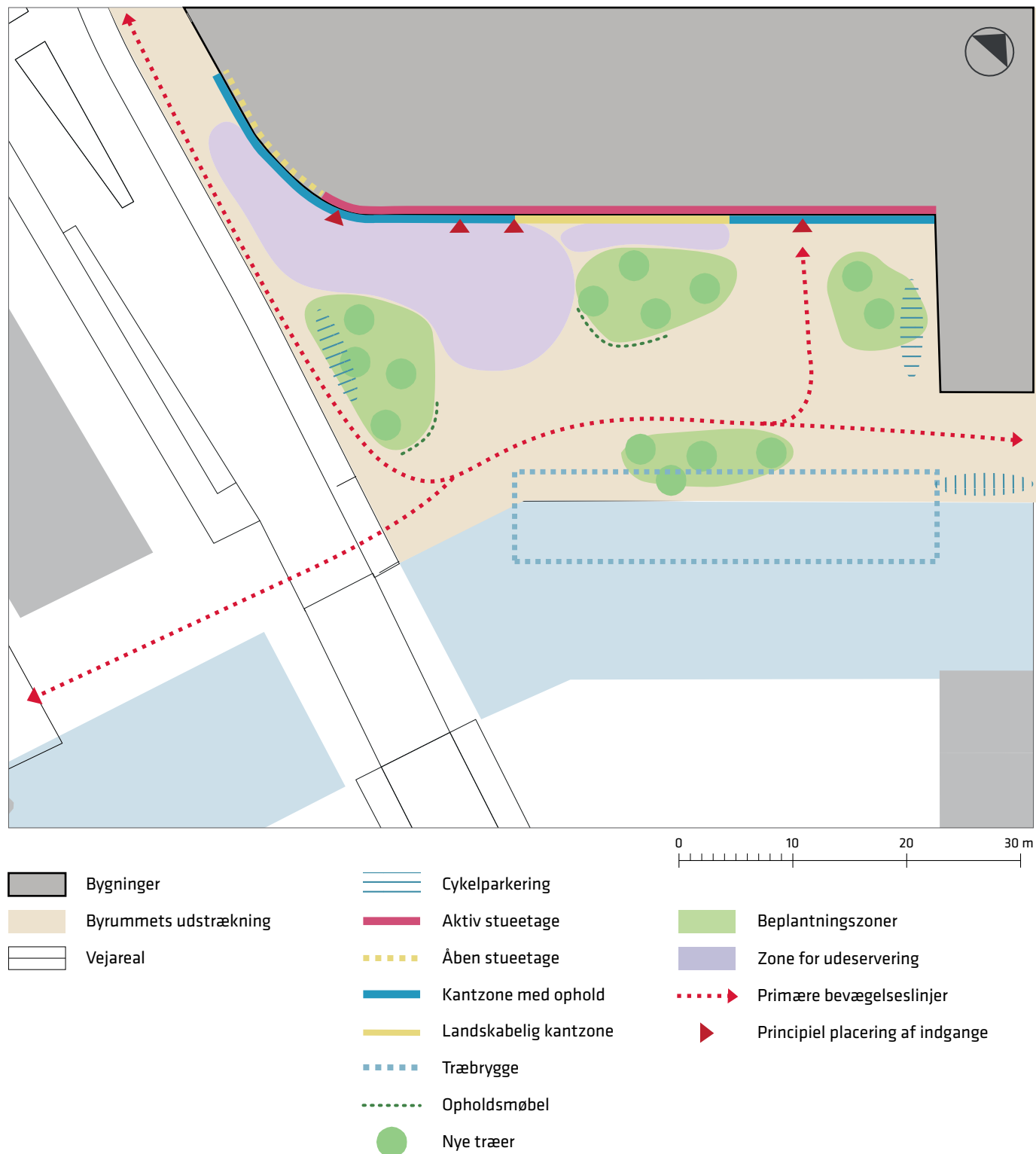
— Parkeringsareal på dæk

--- Udhang

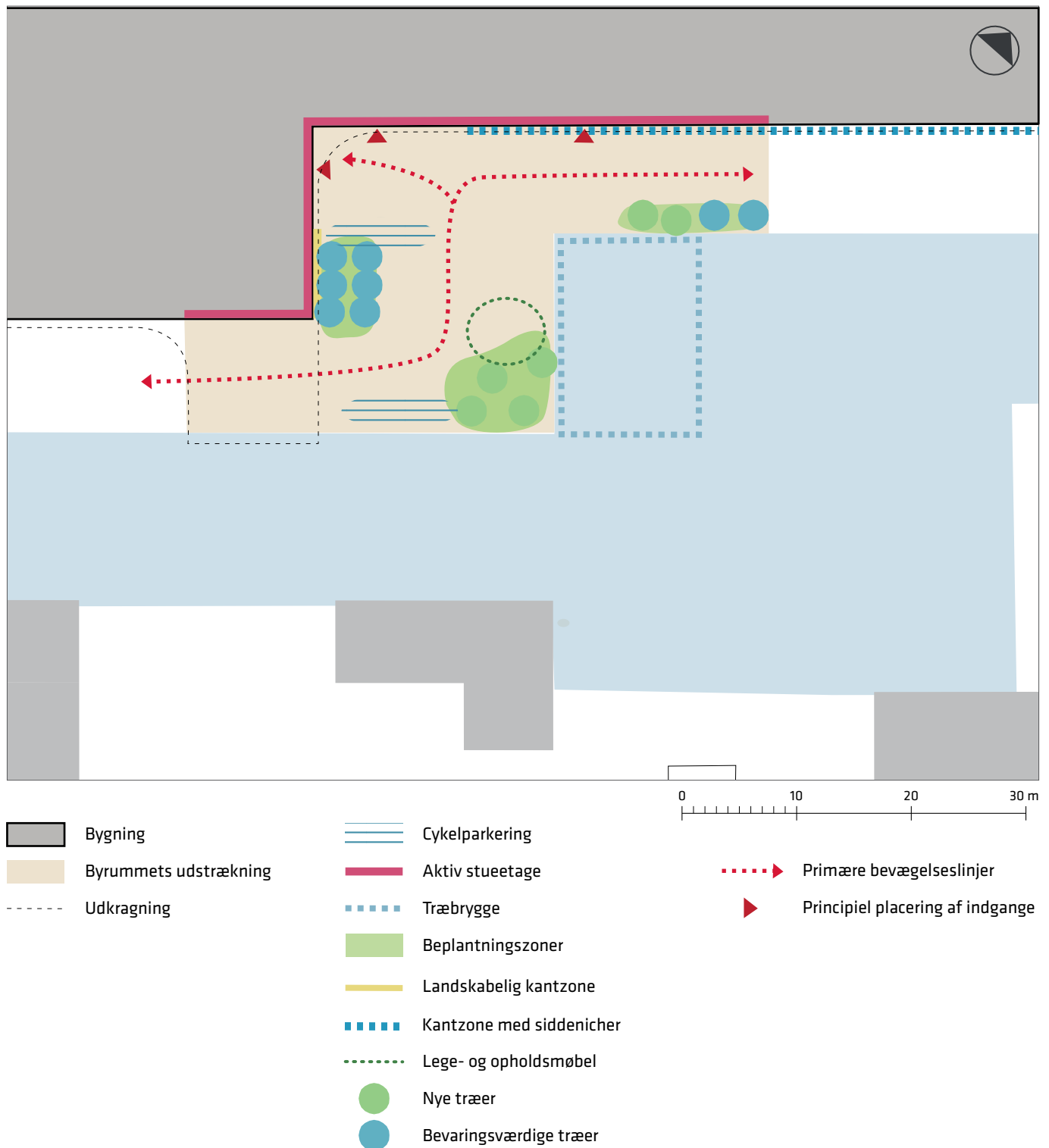
— Trappeanlæg

— Trædæk/terrasedæk

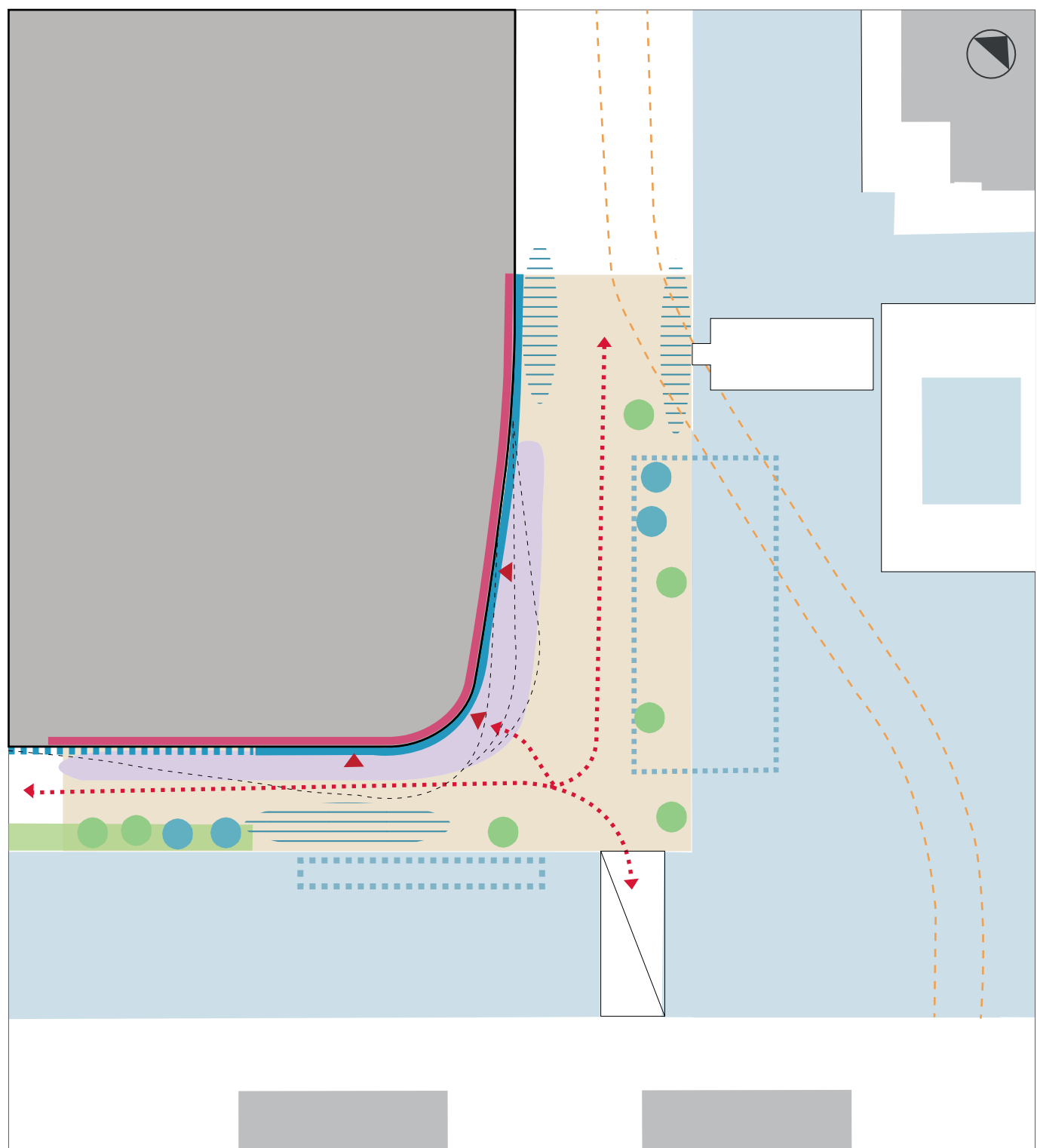
Tegning nr. 7 – Byrum A - Promenaden - Caféhjørnet



Tegning nr. 7 – Byrum B - Promenaden - Aktivitetspladsen

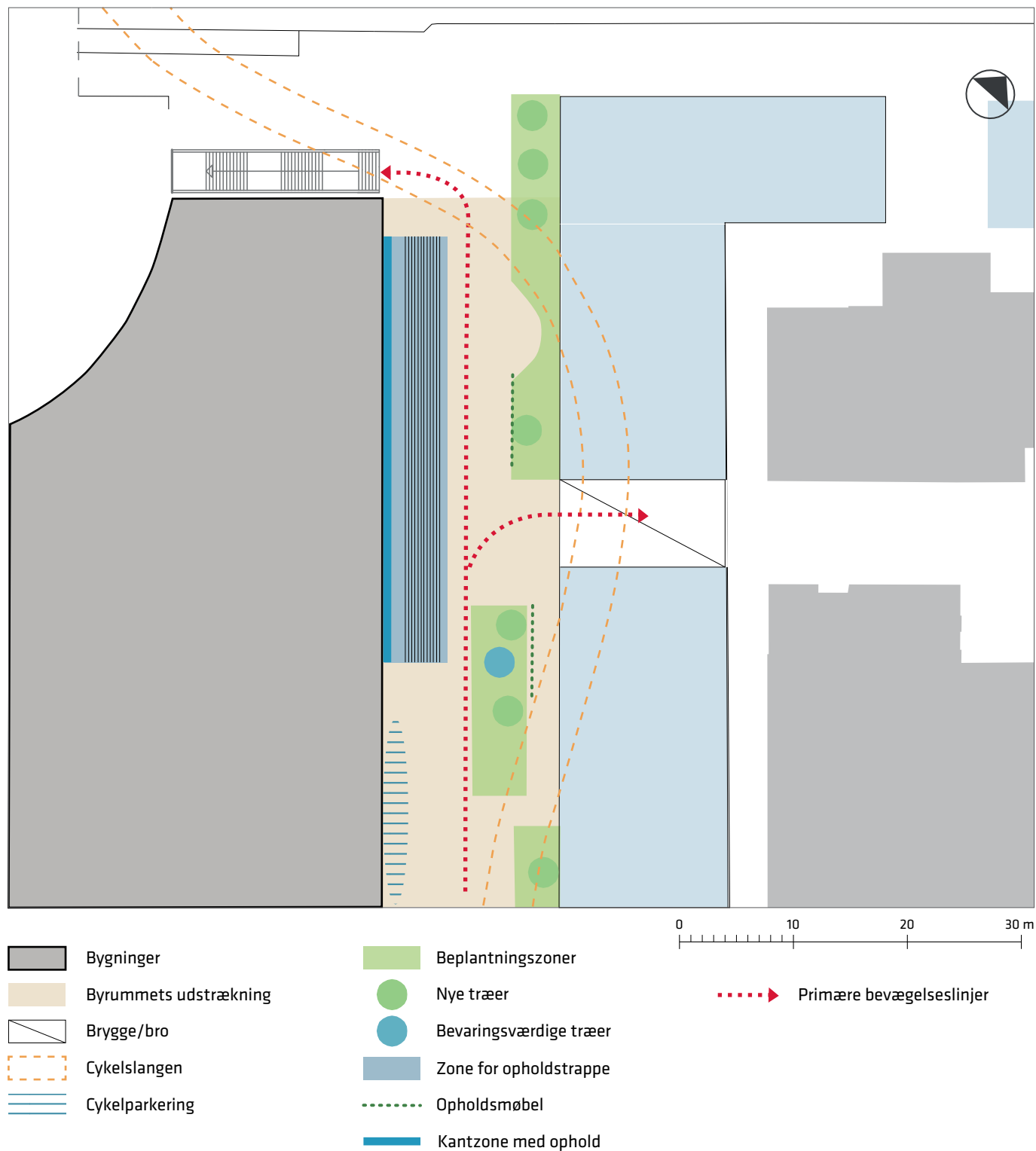


Tegning nr. 7 - Byrum C - Promenaden - Hovedentré ved Vandet

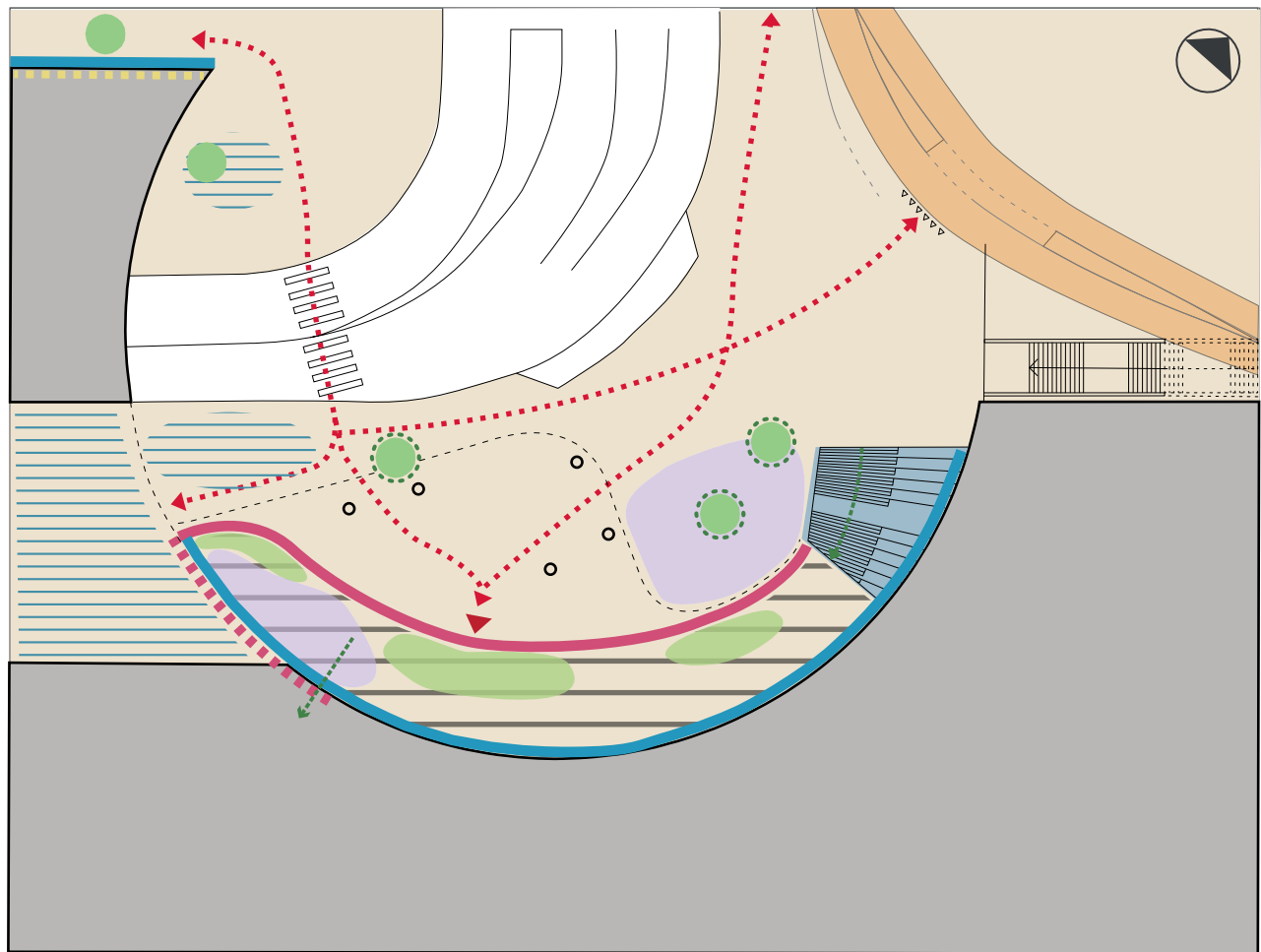


	Bygninger		Cykelparkering		Zone for udeservering
	Byrummets udstrækning		Aktiv stueetage		Primære bevægelseslinjer
	Udkragning		Træbrygge		Principiel placering af indgange
	Brygge/bro		Beplantningszoner		
	Cykelslangen		Kantzone med siddener		
			Kantzone med ophold		
			Nye træer		
			Bevaringsværdige træer		

Tegning nr. 7 - Byrum D - Promenaden - Legeområdet



Tegning nr. 7 - Byrum E - Urban zone - Hovedentré ved Dybbølsbro





Bygning



Byrummets udstrækning



Søjler



Udkragning



Vejareal



Cykelslangen



Øvre byrum



Zone for opholdstrappe



Beplantning øvre byrum



Zone for udeservering



Cykelparkering



Aktiv stueetage



Aktiv facade øvre byrum



Åben facade



Kantzone med ophold



Nye træer



Opholdsmøbel





Adgang til øvre byrum og p-dæk

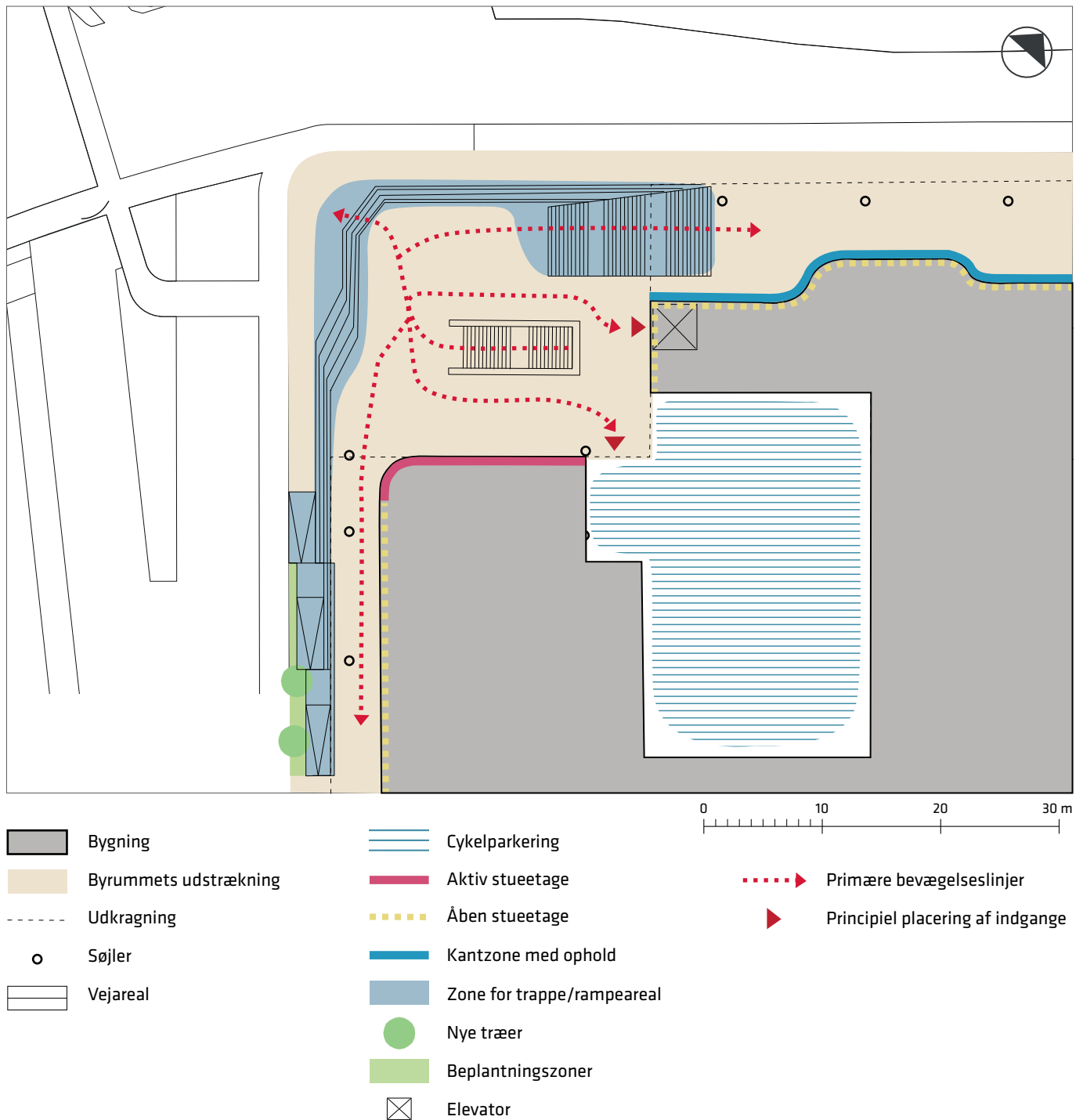


Primære bevægelseslinjer

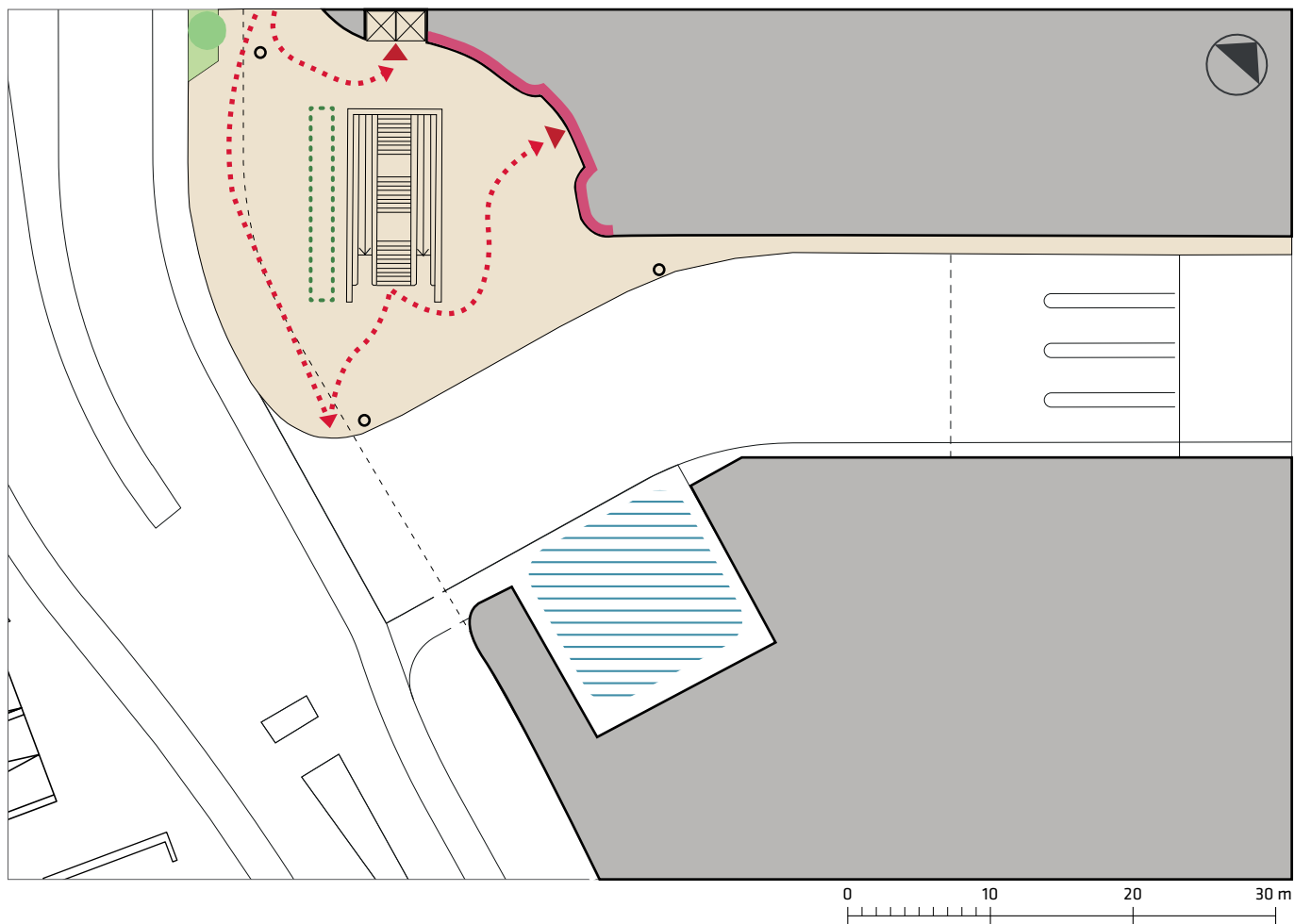


Principiel placering af indgange

Tegning nr. 7 - Byrum F - Urban zone - Metrohjørnet

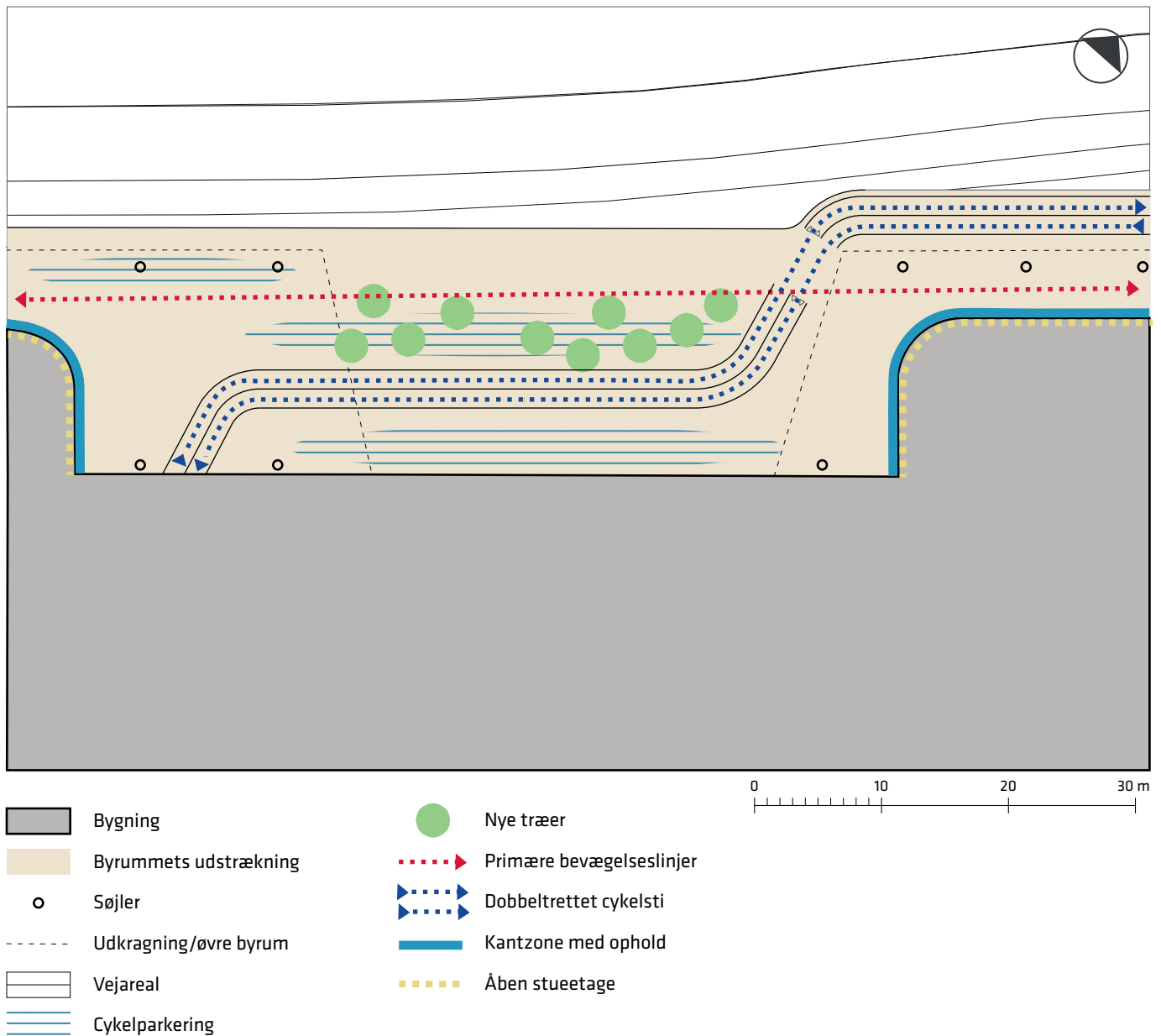


Tegning nr. 7 – Byrum G - Urban zone - Metropladsen



	Bygninger		Cykelparkering		Primære bevægelseslinjer
	Byrummets udstrækning		Aktiv stueetage		Principiel placering af indgange
	Søjler		Beplantningszoner		
	Udkragning		Nye træer		
	Vejareal		Opholdsmøbel		
			Elevator		

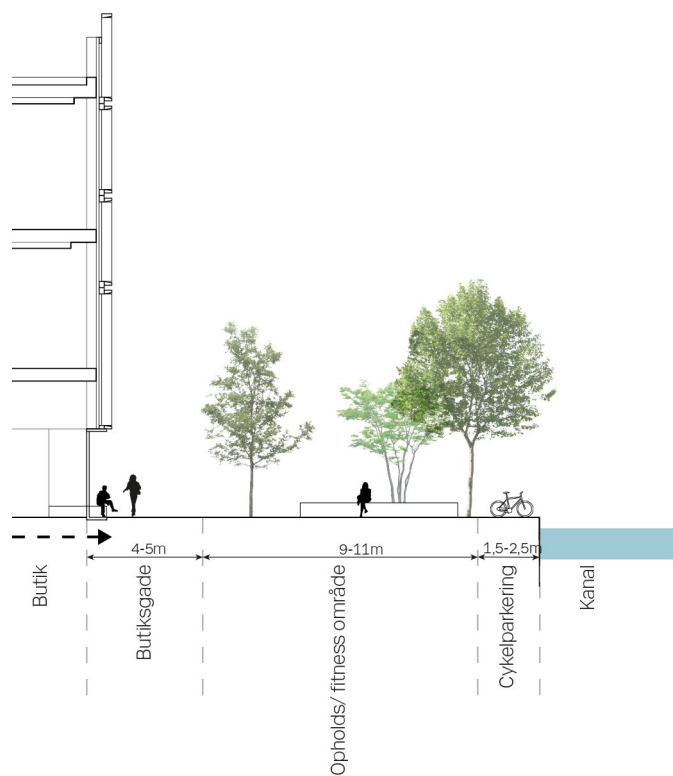
Tegning nr. 7 - Byrum H - Urban zone - Indgang til mezzanincykelparkering



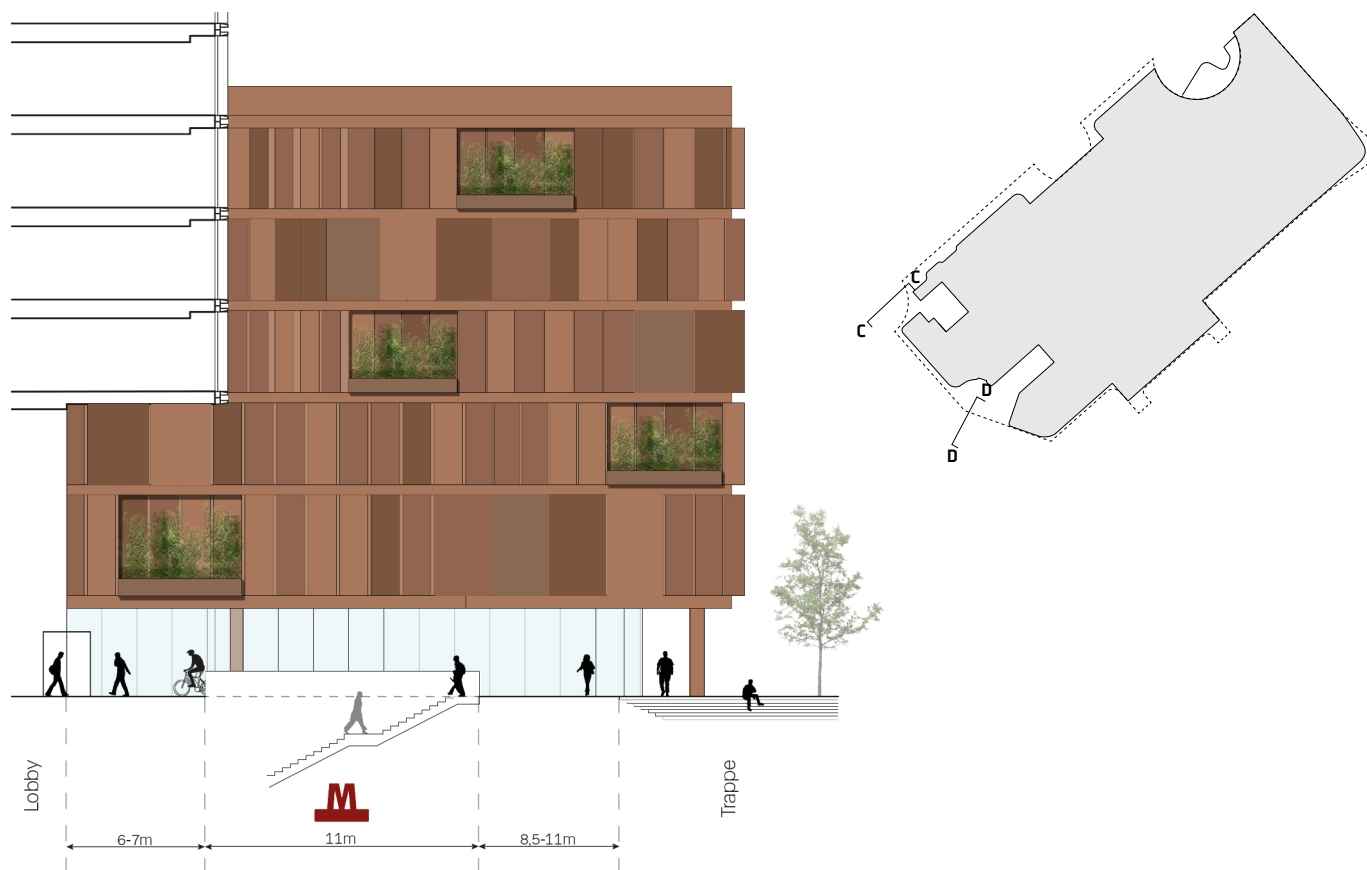
Tegning nr. 8 - Snit



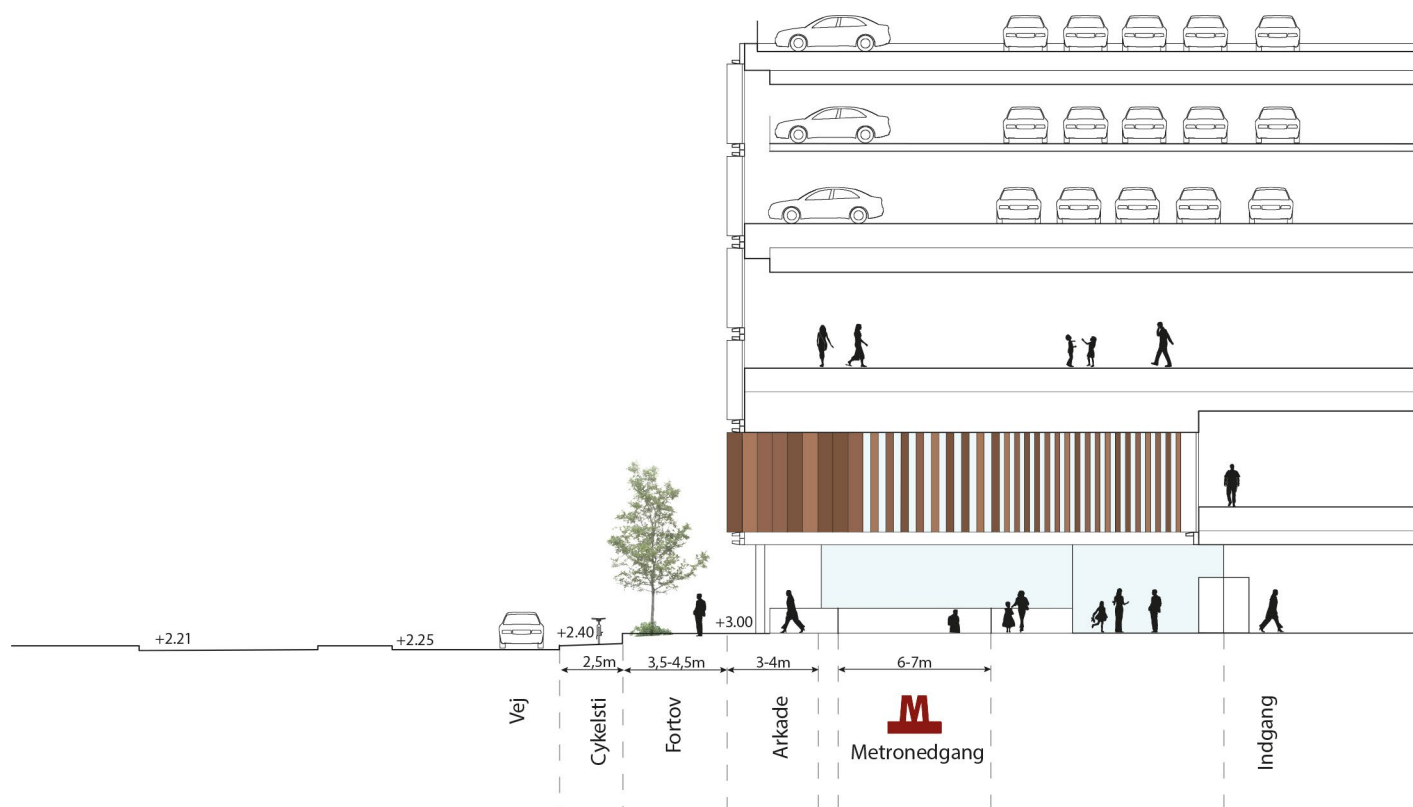
Snit A-A



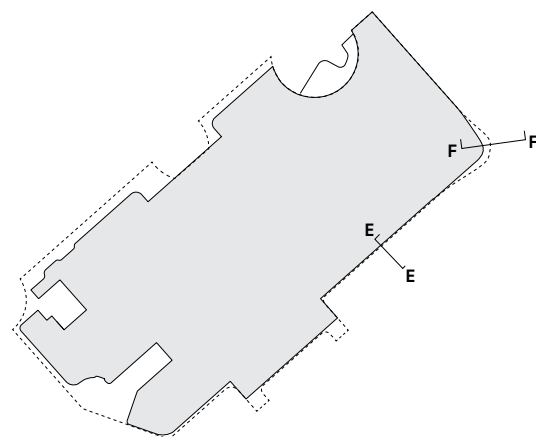
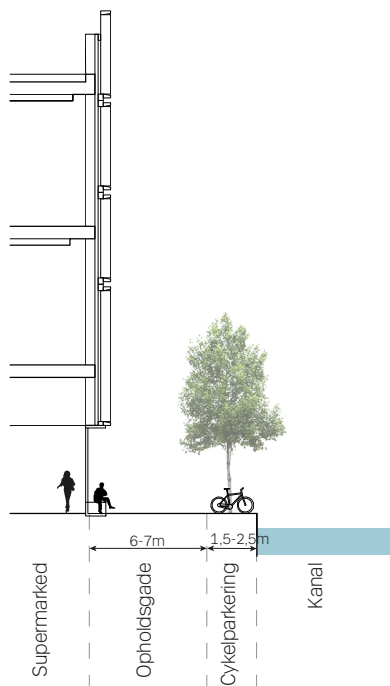
Snit B-B



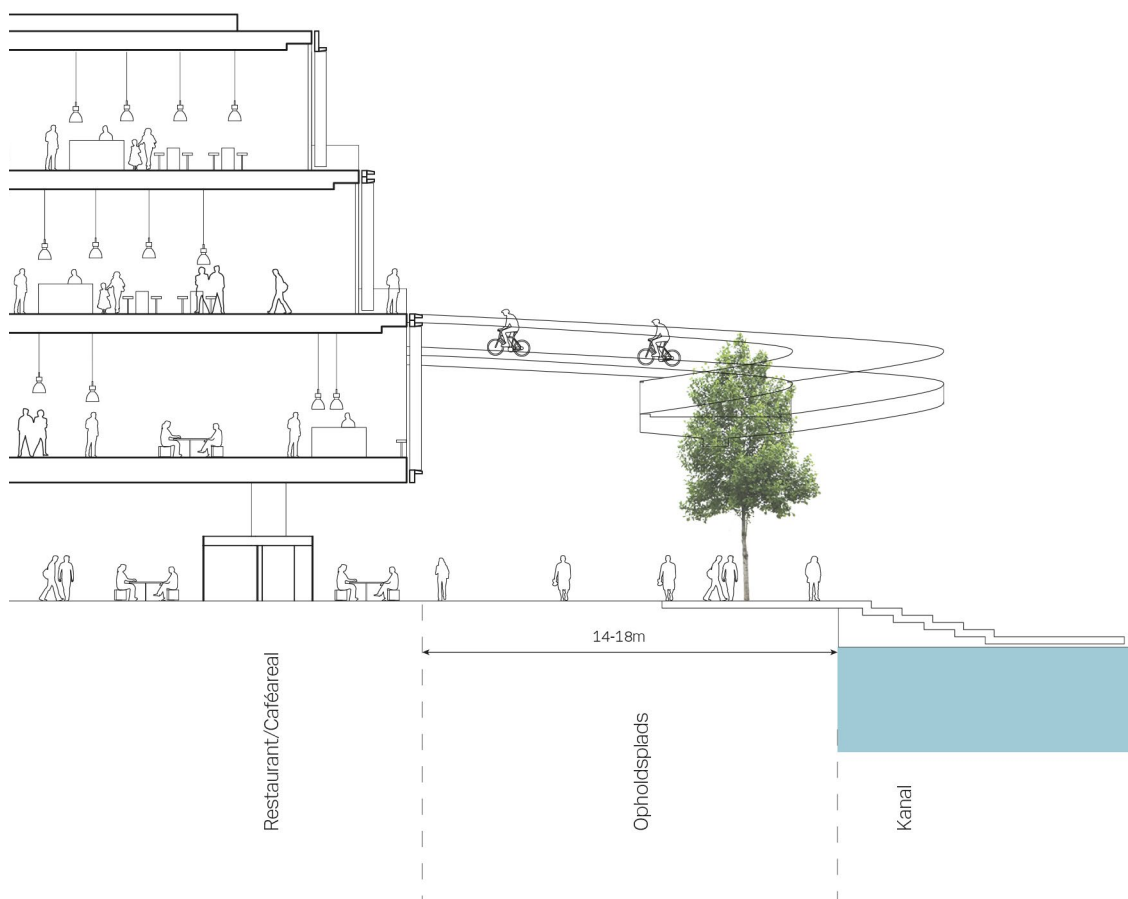
Snit C-C



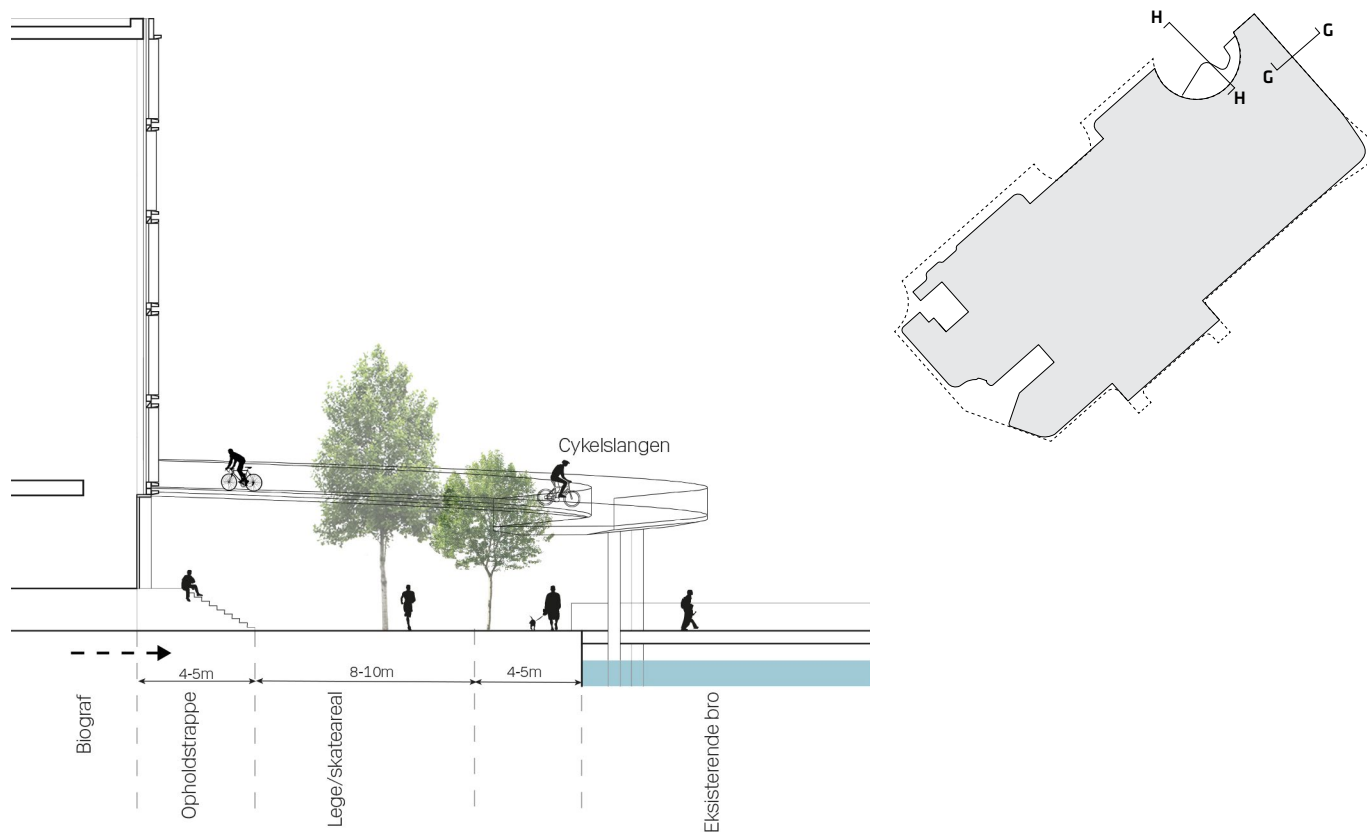
Snit D-D



Snit E-E



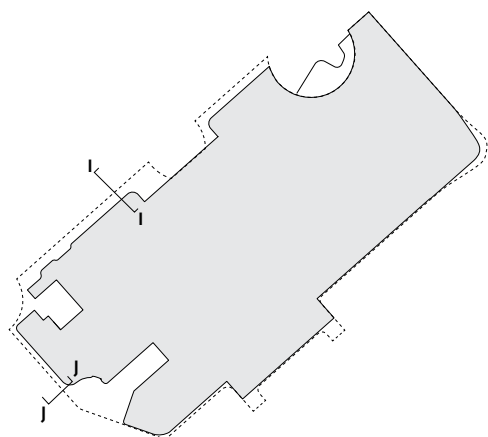
Snit F-F



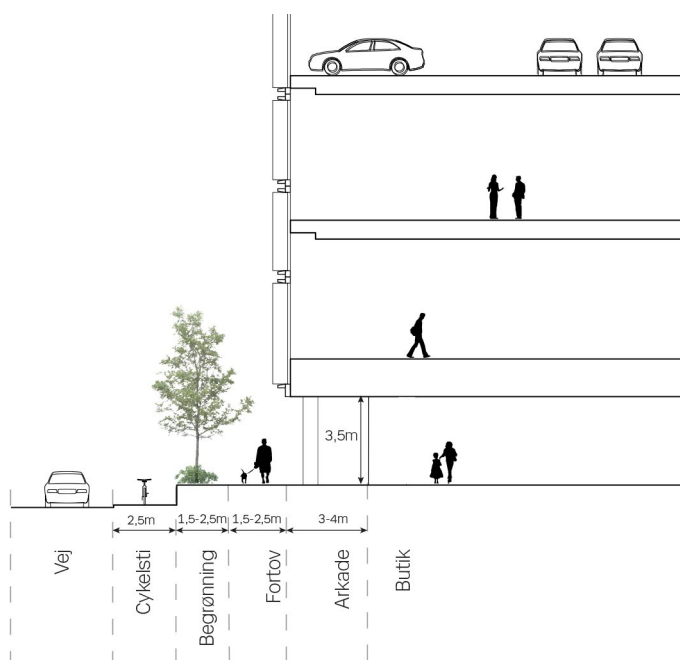
Snit G-G



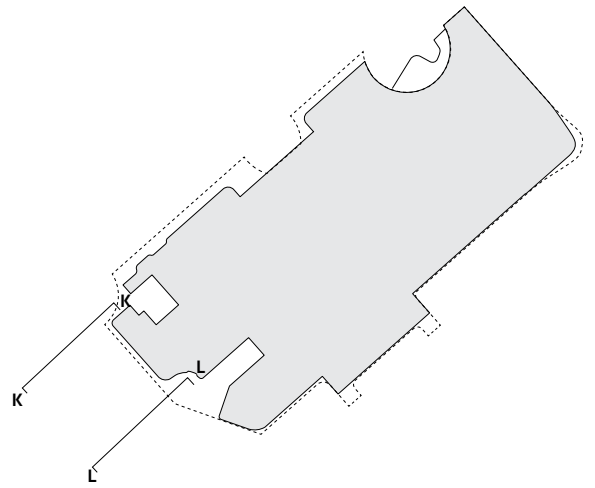
Snit H-H



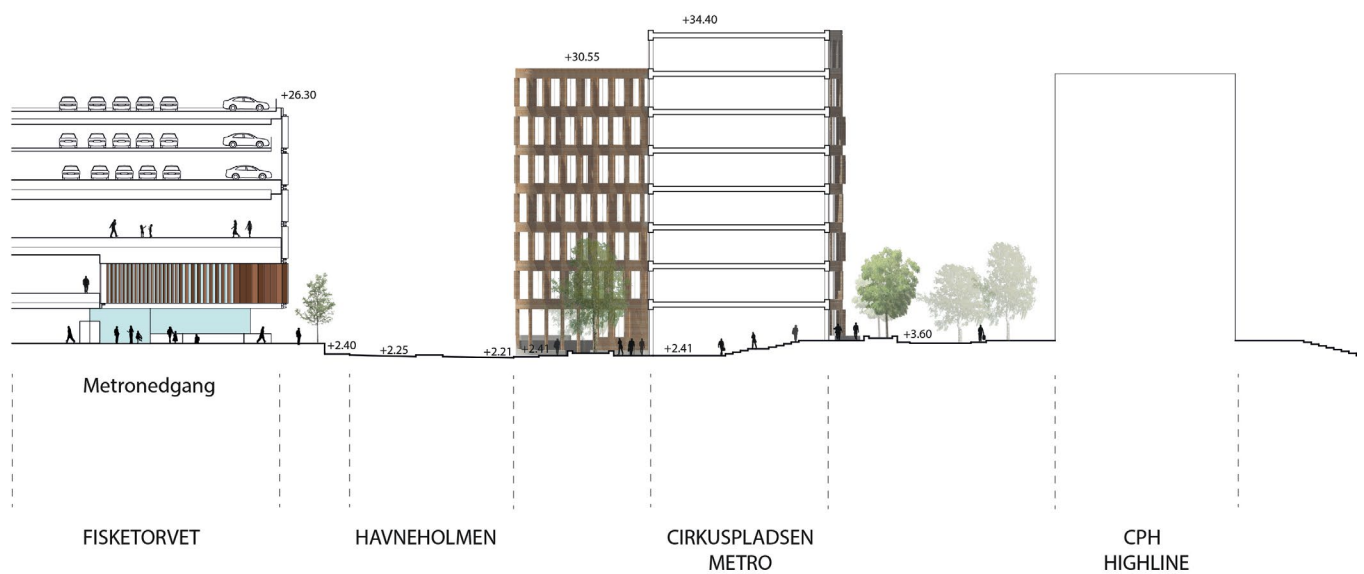
Snit I-I



Snit J-J

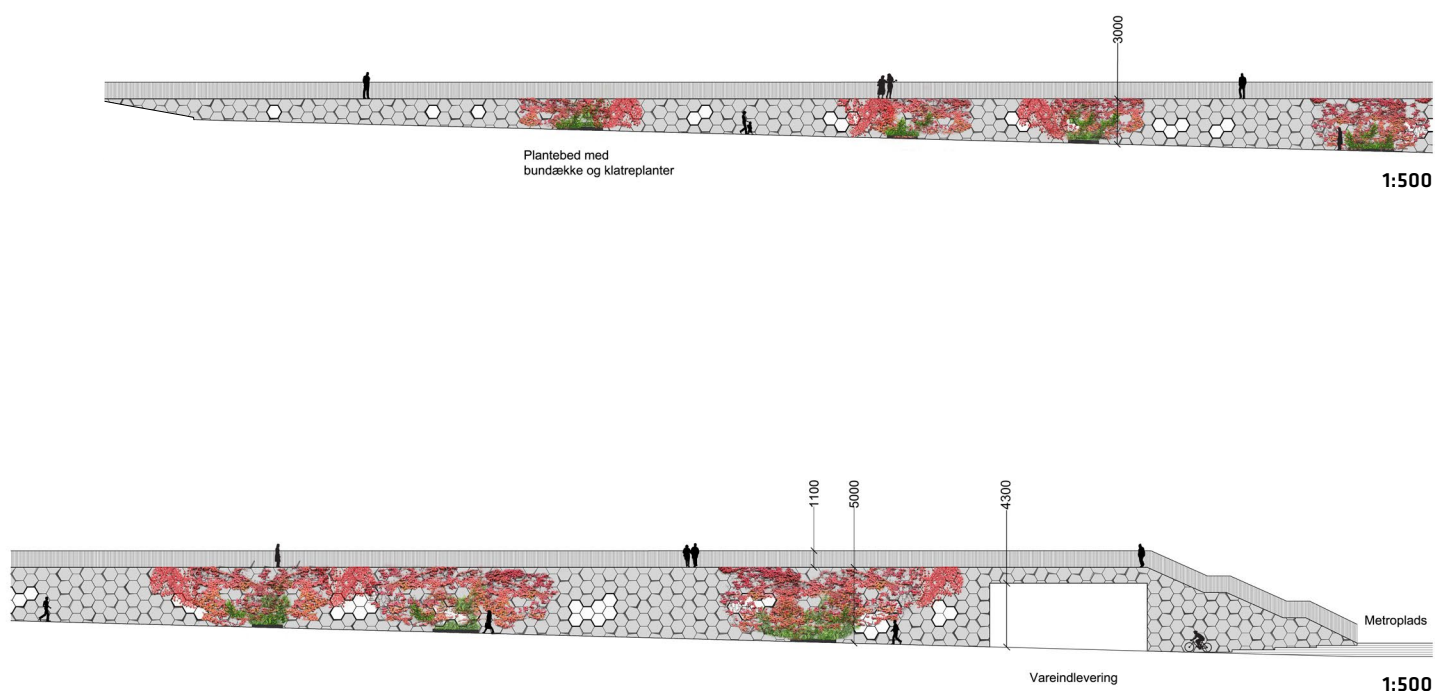


Snit K-K

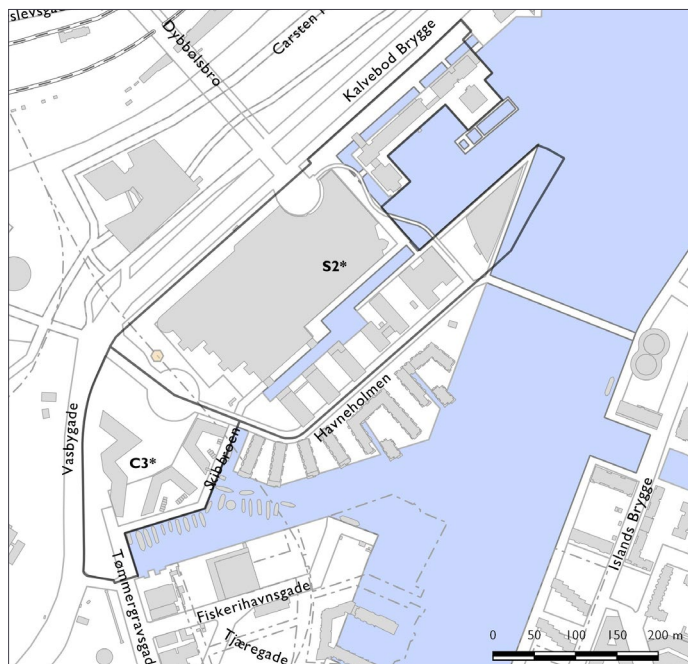


Snit L-L

Tegning nr. 9 – Opstalt mod Kalvebod Brygge



Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015

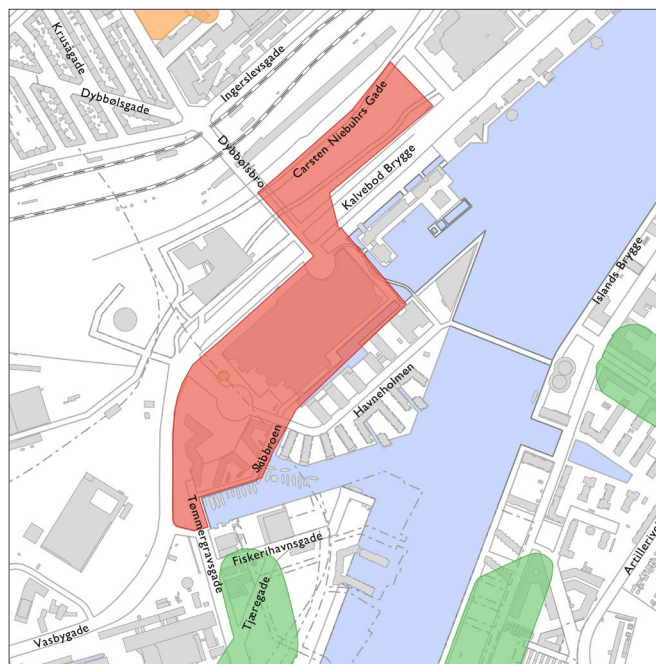


Forslag til kommuneplanrammer

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 25. november 2015) ændres følgende rammer: Afgrænsningen af S2*-området fastholdes (tildeles plannr. 4215). Afgrænsningen af C3*-området fastholdes (tildeles plannr. 4216).

Den særlige bestemmelse for S2*-området ændres til "I lokalplan kan der fastlægges særlige bygninger og byggefeltet med en bygningshøjde på højst 45 m. Den maksimale bebyggelsesprocent på matr.nr. 1589 Udenbys Vester Kvarter, København fastsættes til 300. Der kan inden for området anlægges en underjordisk station for metro til Sydhavnen med dertil hørende funktioner, i overensstemmelse med VVM-redegørelsen herfor."

Den særlige bestemmelse for C3*-området ændres til "Området indgår i byomdannelsesområdet Sydhavnen. Boliger placeres fortrinsvis langs havnefronten. I lokalplan kan der fastlægges særlige bygninger og byggefeltet med en bygningshøjde på højst 45 m. Den maksimale bebyggelsesprocent på matr.nr. 1564 Udenbys Vester Kvarter, København fastsættes til 215."



Forslag til detailhandelrammer

For bymidten Fisketorvet (tildeles plannr. 5013) ændres kommuneplanens rammer og retningslinjer således, at det maksimale butiksareal øges til 93.500 m², heraf 53.500 m² til nyt butiksareal. Den særlige bestemmelse for området ændres til: "Rammen til nyt butiksformål i området disponeres på følgende måde: 37.000 m² på matr. nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, 15.000 m² på matr. nr. 1589 Udenbys Vester Kvarter, København og 1.500 m² på matr.nr. 1564 og 1565 Udenbys Vester Kvarter, København. Der kan tillades én udvalgswarebutik med op til 37.000 m² på matr.nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København. Herudover kan der tillades én udvalgswarebutik med op til 5.000 m² i City (inkl. Fisketorvet)."

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XX XXXX 2017
Center for Byudvikling den XX. XX XXXX 2017.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

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

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

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

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

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

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Mindretalsudtalelser

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xxxxxxxx 201x besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 202-1 Fisketorvet med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om ... (meget kort beskrivelse), en rapport om vurdering af virkningen på miljøet (VVM) og miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

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

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

Borgermøde

Københavns Kommune (og XXX Lokaludvalg) inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslagene, XXXdag den XX. XXX 201X kl. 19-21.

Mødet afholdes (sted og adresse).

Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at se forslagene og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

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



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen