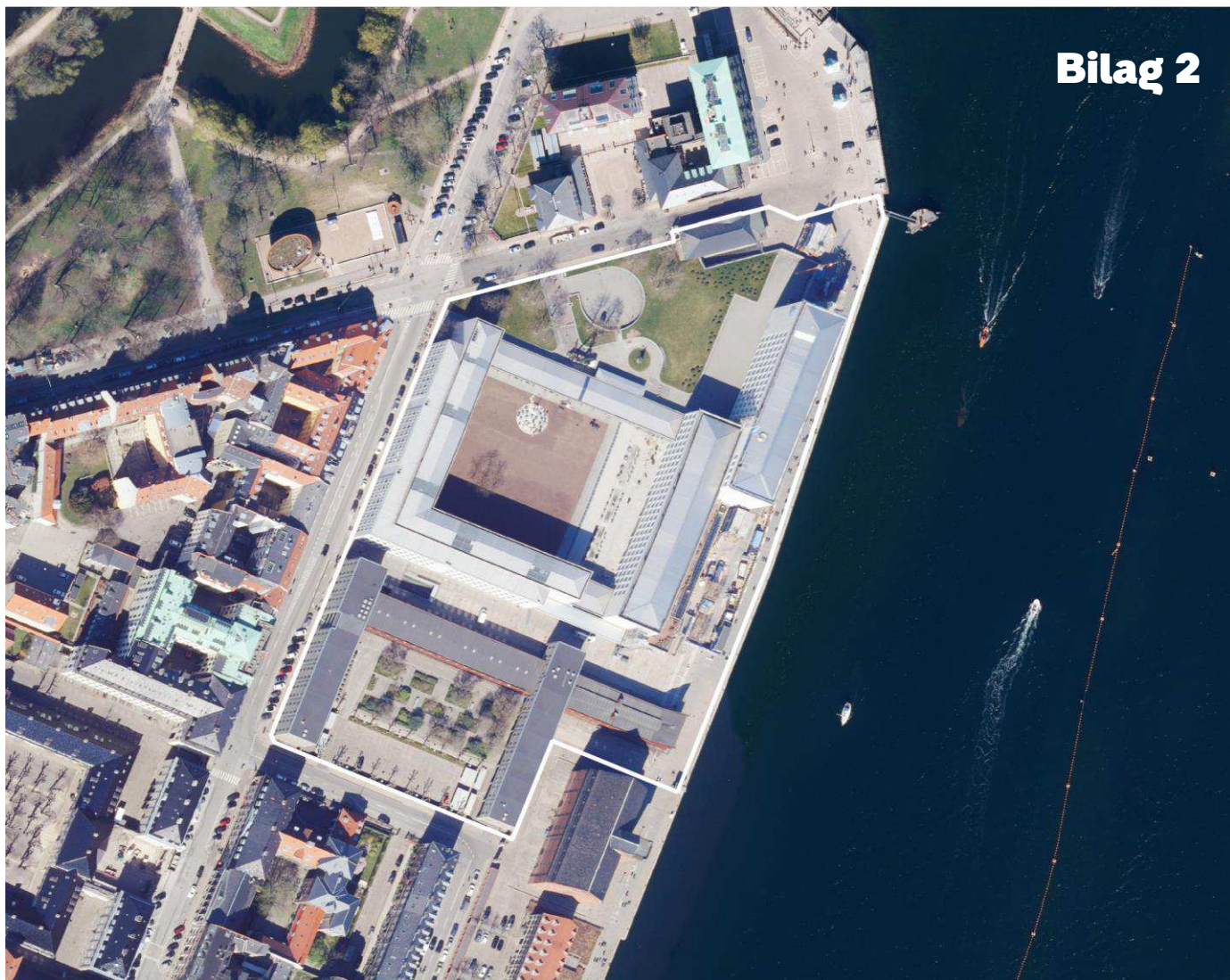




AMALIEGADE NORD

FORSLAG TIL LOKALPLAN, KOMMUNEPLANTILLÆG OG MILJØRAPPORT

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Amaliegade Nord, kommuneplantillæg og miljørapport.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Indre By.

Offentlig høringsperiode fra den [dato] til den [dato]



Indhold

Redegørelse 3

Lokalplanens og kommuneplan-tillæggets baggrund og formål.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret	4
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold	7
Udbygningsaftale	14
Miljøforhold.....	14
Den kystnære del af byzonen	16
Beskyttelseslinjer.....	16
Fredninger	17
Kulturmiljø.....	17
Skyggediagrammer	19

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 23

Overordnet planlægning.....	23
Kommuneplan 2019.....	23
Lokalplaner i kvarteret	24
Københavns Kommunes overordnede strategier	24
Miljøkrav til byggeri og anlæg	25
Spildevandsplan	25
Sikring mod oversvømmelse.....	26
Vandforsyningsplan	26
Varmeplanlægning	26

Tilladelser efter anden lovgivning 27

Affald	27
Jord- og grundvandsforurening	27
Museumsloven.....	28
Anlæg på søterritoriet.....	28
Lov om bygningsfredning.....	28
Rottesikring	28
Bilag IV-arter, herunder flagermus	28
Tilladelser i henhold til anden lovgivning	29

Bestemmelser 30

§ 1. Formål.....	30
§ 2. Område.....	30
§ 3. Anvendelse	30
§ 4. Veje.....	31
§ 5. Bil- og cykelparkering	31
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	32
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	35
§ 8. Ubebyggede arealer	37
§ 9. Støj og anden forurening.....	41
§ 10. Vandarealer og zonestatus	42
§ 11. Matrikulære forhold	42
§ 12. Retsvirkninger	42
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	42
Kommentarer af generel karakter	42

Tegning 1 · Områdefrænsning	43
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)	44
Tegning 2b · Anvendelse fra 2. etage og op	45
Tegning 3 · Veje.....	46
Tegning 4 · Bil - og cykelparkering	47
Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	48
Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	49
Tegning 6b · Altaner og tage	50
Tegning 7a · Byrum.....	51
Tegning 7b · Stier.....	52
Tegning 7c · Kantzoner	53
Tegning 7d · Beplantning.....	54
Tegning 7e · Terrænregulering	55
Tegning 8 · Stomflodssikring.....	56

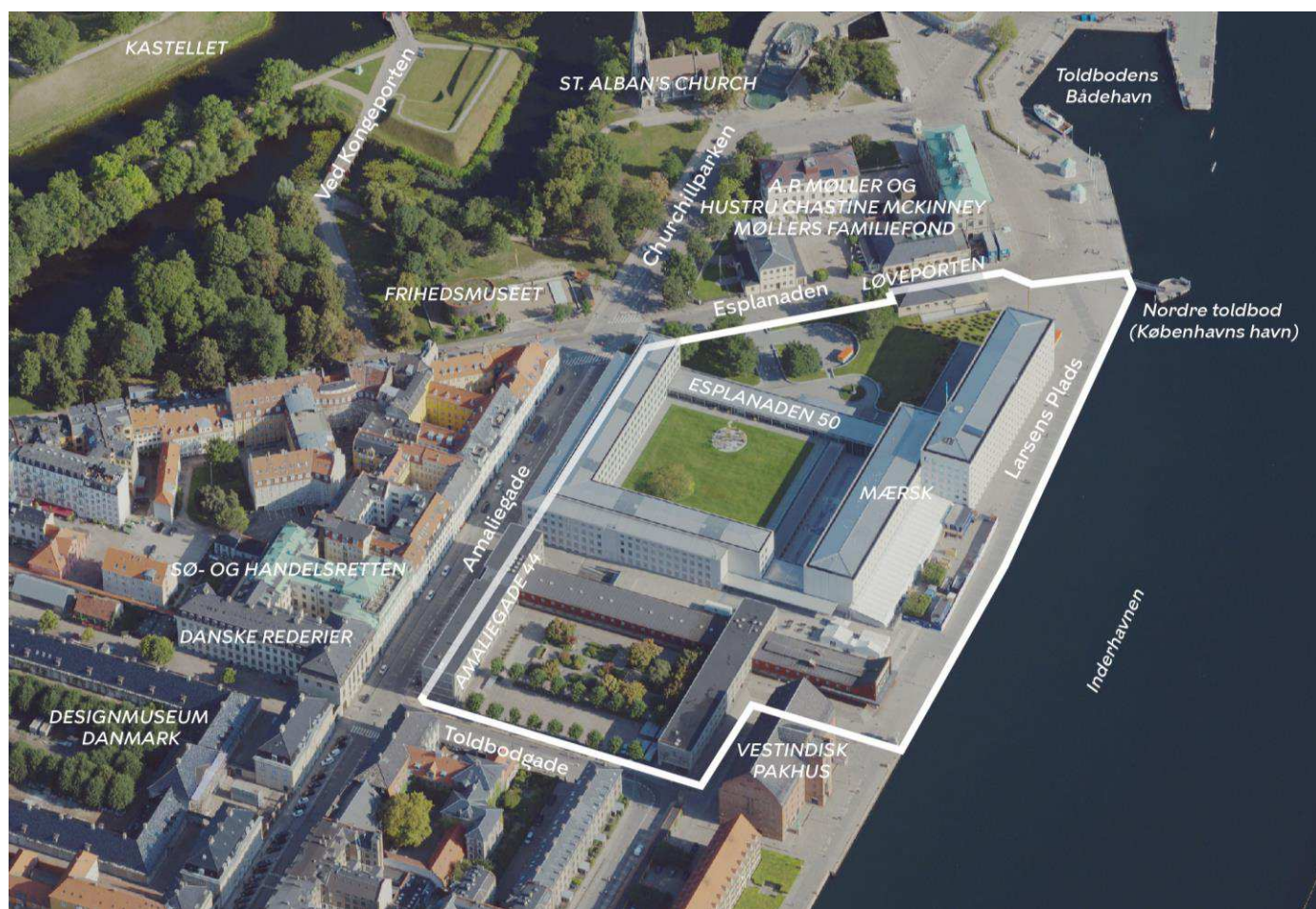
Forslag til kommuneplantillæg 57

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg 58

Mindretalsudtalelser 60

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse



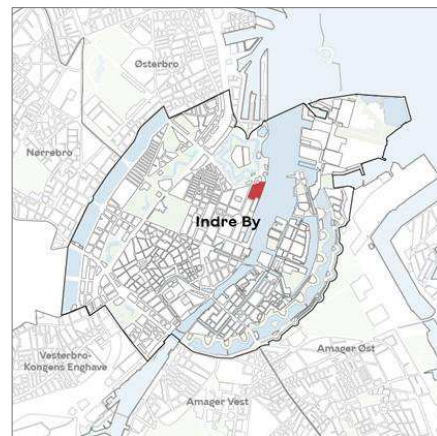
Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: SDFI, 2021.

Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

En bygherre har anmodet om et nyt plangrundlag for ejendommene Amaliegade 44 og Esplanaden 50, da de ønsker at udvide deres hovedkontor med ca. 26.000 m² hvorved der skabes plads til yderligere 800 medarbejdere. Med eksisterende bebyggelse vil bebyggelsesprocenten være ca. 183. Udvidelsen ønskes så virksomheden kan bibeholde deres hovedkvarter i den historiske placering i København. Nybyggeriet er tegnet af arkitekt Dorte Mandrup A/S.

Byggeønskerne har et omfang, som forudsætter lokalplan samt et tillæg til Kommuneplan 2019, da der ønskes en højere bebyggelsesprocent.

Gældende lokalplan 358 Esplanaden fra 2002 for en del af lokalplanområdet og kommuneplanen muliggør kun en bebyggelsesprocent på 150. I Kommuneplan 2019 er området udlagt til serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 150. I kommuneplantillægget muliggøres en bebyggelsesprocent på 185 (S3-ramme). Den primære begrundelse for at tillade en højere bebyggelsesprocent er, at der ønskes skabt udviklingsmulighed for virksomheden og dens hovedkvarterfunktion. Projektet kan også skabe grundlag for flere moderne og bæredygtige private arbejdspladser, som kan fremme København som en bæredygtig og konkurrencedygtig hovedstad.



Områdets placering i bydelen.

En startredegørelse er godkendt på møde i Teknik- og Miljøudvalget den 28. november 2022 og Økonomiudvalget den 13. december 2022. På mødet i Teknik- og Miljøudvalget den 28. november 2022 blev det også godkendt, at der kan gives tilladelse til at nedrive bebyggelse på Amaliegade 44. Efterfølgende er der den 14. december 2022 givet en nedrivningstilladelse.

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger nord for det klassiske bykvarter, Frederiksstaden, ved Københavns Havn med Amalienborg, Marmorkirken, Toldboden, Det Kongelige Frederiks Hospital og de historiske toldarealer som naboer. Kvarteret har store kulturelle og arkitektoniske værdier. Frederiksstaden var oprindeligt planlagt som en haveby med haveanlæg i de dybe karréer, både til private palæer og patricierejendomme og til stiftelser og institutioner, hvoraf mange stadig er bevaret som fx Grønnegården til det gamle Frederiks Hospital, der i dag er Designmuseum Danmark.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene Esplanaden 50 (24.930 m²) og Amaliegade 44 (8.564 m²). En samlet plan fra ca. 1975 fastlagde byggeri for A.P. Møller Mærsk A/S på Esplanaden (af arkitekt Ole Hagen) og for staten toldbodsbygningen på Amaliegade 44 (af arkitekterne Eva og Niels Koppel) med haveanlæg (af arkitekterne Edith og Ole Nørgaard). I ca. 2002 udarbejdedes lokalplan 358 Esplanaden - for at muliggøre udvidelse af A.P. Møller Mærsk A/S (af arkitekt Henning Larsen) bl.a. mod Amaliegade.

På Nordre Toldbod 2 ligger Søndre Arkadebygning, der er fredet. Den flankerer sammen med en lignende bygning, Nordre Arkadebygning begyndelsen af vejen Esplanaden, som tidligere hed Toldbodvej. De to bygninger forbindes af Løveporten og udgør en del af bebyggelsen på havneområdet Nordre Toldbod, der ligger ud for Kastellet.

Egenart

Amaliegade går som akse igennem Amalienborg fra Sankt Annæ Plads til Kastellet og med Rytterstatuen og Gefionspringvandet som hvert sit fikspunkt. Promenaden langs Inderhavnen forbinder området med den omgivende by i et stort landskabeligt greb.

Husene i Amaliegade har overvejende facader i lyse farver. De er grundmurede, og mange har mansardtage. Gesimshøjder er ca. 12-14 m på den vestlige side og ca. 11-19 m på den østlige side. Langs med havnepromenaden ligger Vestindisk Pakhus (gesims ca. 16 m) og Det Gule Pakhus (gesims ca. 12 m) som større fritliggende bygninger.

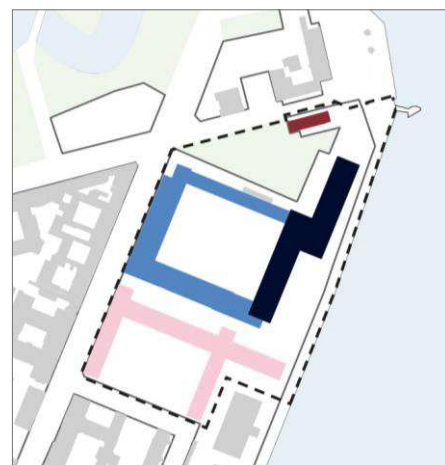
Der er 34 træer, der opfylder kriterierne for at blive udpeget som bevaringsværdige. Af disse er otte træer placeret i to grupper ud mod Inderhavnen, og mod Esplanaden er der 19 store træer placeret i mindre grupper på et større ankomstareal med en hævet grøn plæne. I et indre gårdrum er der en stor plæne med syv træer placeret som en samlet gruppe.

Område med bygningers helhedspræg

I Kommuneplan 2019 er ejendommen Amaliegade 44 beliggende i et større område udpeget i kommuneplanen som et område med bebyggelser med et bevaringsværdigt helhedspræg. Der er givet tilladelse til at nedrive Amaliegade 44.

Frederiksstaden og UNESCO

Amalienborg og Frederiksstaden har siden 1993 stået på Danmarks tentative liste til at blive optaget på UNESCOs Verdensarvsliste. Kommunens planlægning skal



Planområdet med byggeri til Mærsk fra 1979 (mørkeblå) og fra 2002 (lyseblå). Byggeri til staten fra 1979 (lyserød). Den fredede Søndre Arkadebygning fra 1856 (rød).



Den sydlige del af planområdet, Amaliegade 44, ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som et område med bebyggelser med bevaringsværdigt helhedspræg. Der er givet tilladelse til at nedrive Amaliegade 44.

bidrage til at sikre, at udpegningsgrundlaget for de steder, som Danmark har optaget på tentativlisten, ikke forringes (Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning, Erhvervsstyrelsen, 2018).

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Amaliegade. Gennem lokalplanområdet og langs havnen går den grønne cykelrute, som er en del af et samlet rutenet rundt om Københavns Havn (Havneringen).

Den gennemkørende trafik gennem lokalplanområdet afvikles primært via Store Kongensgade og Bredgade og i mindre grad gennem Amaliegade og Toldbodgade, hvor det primært er lokal trafik.

Der er mange cyklister og fodgængere i området, da området har mange turistattraktioner. Der er også mange, der bor og arbejder i området, som transporterer sig på cykel eller som fodgængere.

Lokalplanområdet busbetjenes af linje 23 med nærmeste stoppested i Dronningens Tværgade. Området ligger ca. 450 m fra Marmorkirkens metrostation og ca. 800 m fra Østerport S-togsstation og er dermed stationsnært beliggende.

Som del af etablering af cykelstier langs Toldbodgade ensrettes Toldbodgade for biltrafikken.

Der er 74 p-pladser på ejendommen Amaliegade 44, heraf 38 pladser som terrænparkering og 330 p-pladser på Esplanaden 50, heraf 10 pladser som terrænparkering.

Der er 554 cykel p-pladser på ejendommen Amaliegade 44, heraf 226 på terræn, og 423 cykel p-pladser på Esplanaden 50, heraf 26 pladser på terræn.

Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.



Set mod Toldboden, Løveporten og de fredede arkadebygninger og kig til Mastekranen mellem Søndre Arkadebygning og Mærsk-domicilet (th.).



Amaliegade set fra mod Amalienborg og Sankt Annæ Plads og med lokalplanområdet (tv).



Passage mellem Amaliegade 44 og Esplanaden 50 med nedkørsel til p-kælder og stiforbindelse til havnepromenaden ved Inderhavnen.



Passage fra havnepromenaden mod Toldbodgade.



Lokalplanområdet set fra Amaliegade mod hjørnet ved Toldbodgade

Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Planforslagene muliggør ny bebyggelse på ca. 26.000 m² på ejendommene Amaliegade 44 og Esplanaden 50. Det samlede grundareal for de to ejendomme er på 33.494 m². Den eksisterende bebyggelse er på 34.753 m² (oplyst i BBR-registret). Der fastlægges en bebyggelsesprocent på 183.

Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Endvidere kan der indrettes kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner. Der fastlægges publikumsorienterede funktioner i stueetagen i en pavillon, der er placeret i byrummet ud for Amaliegade 44.

Der må indrettes en enkeltstående butik inden for lokalplanområdet til lokalplanområdets forsyning med et samlet etageareal, der ikke må overstige 200 m².

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse på ca. 26.000 m² og mulighed for en enkeltstående butik. Lokalplanen fastlægger nye byrum, som skaber rum for byliv og ophold. Med lokalplanen muliggøres en mindre butik. Omfanget af muligt butiksareal er på 200 m² i alt. Transport til butikken forventes ikke at give en mærkbar trafikafvikling i området.

Fremtidige trafikforhold

Der forventes på trods af, at 800 nye medarbejdere vil genere mere trafik til området, kun en begrænset stigning i antal bilture pr. døgn (op til 300 flere bilture pr. døgn). Der forventes i nogen grad mere biltrafik på de omkringliggende veje, særligt omkring krydset Esplanaden/Amaliegade og i Amaliegade, mens ensretningen af Toldbodgade vil reducere trafikken i Amaliegade.

Der vil komme mere cykeltrafik på de omkringliggende veje og stier, særligt i Toldbodgade, hvor der etableres cykelstier. Der forventes også en stigning i antallet af fodgængere.

Der etableres en overkørsel til parkeringskælder og læssezone til varelevering og renovation i Amaliegade. Den eksisterende overkørsel til parkeringskælder i Amaliegade kan nedlægges. Der etableres cykeladgang til cykelkælder i Toldbodgade.

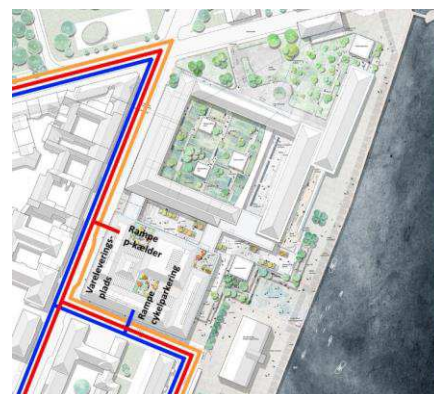
Bygherre har endvidere anmodet kommunen om at indgå en frivillig udbygningsaftale om udbygning af Amaliegade og krydset Esplanaden/Amaliegade, således at trafikafviklingen kan afvikles bedst muligt. Se afsnittet Udbygningsaftale.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.

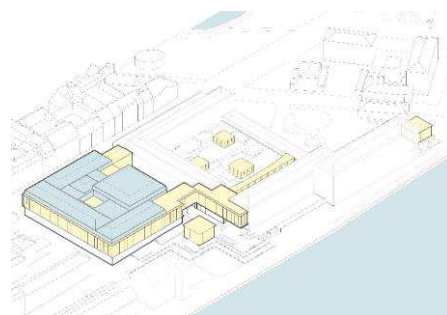
Bil- og cykelparkering

Når der bygges efter lokalplanen, skal der være bil- og cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 452 bilparkeringspladser, hvoraf 122 af bilparkeringspladserne er nye pladser, når området er fuldt udbygget og med den ønskede anvendelse til serviceerhverv. Bilparkeringspladserne skal etableres



Adgang til p-kælder (blå streg) sker fra Amaliegade, hvor der er holdeplads på vejen for varelevering og renovation (gul streg). Cykler har adgang fra Toldbodgade (rød streg). Handicapbusser holder på Esplanaden 50 og evt. i Toldbodgades forlængelse. I Toldbodgade igangsætter Københavns Kommune i 2024 en fredeliggørelse med cykelstier og ensretning af biltrafik. Illustration: Via Trafik.



Nybyggeri vist med gul og blå farve. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.

i konstruktion dvs. i parkeringskælder, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang til handicapparkering og eksisterende parkering ved Esplanaden 50.

Der skal være cykelparkeringspladser svarende til kommuneplanens faste normer.

Det betyder, at der kommer til at være ca. 1.200 cykelparkeringspladser, hvoraf ca. 780 pladser er nye, når området er fuldt udbygget. Herudover forventer bygherre at etablere yderligere ca. 220 cykelparkeringspladser, ud over hvad p-normen fastsætter.

Mindst 50 % af cykelparkeringspladserne skal være overdækkede. Det vil sige, at de skal placeres inde i bygningen. Der er bestemmelser om, hvor cykelparkering på terræn må være. Det skal sikre, at der bliver cykelparkeringspladser tæt ved de funktioner, som pladserne skal betjene. Der etableres cykelparkering på terræn på den nye plads ved pavillon med publikumsorienteret anvendelse.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Nybyggeriet (ca. 21.000 m²) ønskes primært opført på Amaliegade 44 som en kompakt hovedbygning, så der skabes plads til et større offentligt byrum, der åbner sig mod havnen. Ved havnepromenaden placeres en pavillon til publikumsorienteret funktion som fx en café eller restaurant.

Yderligere ca. 5.000 m² ønskes placeret angivet: Som to gangbroer mellem det nye byggeri og eksisterende byggeri på Esplanaden 50; som en forbindelsesbygning og tre mødepavilloner i et internt, privat gårdrum på Esplanaden 50; som en pavillon til repræsentative forhold i to etager ved Esplanaden 50 ud mod havnen ved Søndre Arkadebygning. Denne pavillon placeres på en hævet plint

Facader består af en ydre grid-struktur i lys sandsten eller anden natursten og en indre bagvedliggende trækonstruktion med vinduer/glas. Naturstensgrid'et fungerer også som solafskærmning. Der fastlægges ikke bestemmelser for udformning af bygninger i indre gårdrum og forbindelsesbygninger mellem Amaliegade 44 og Esplanaden 50.

På hjørnerne kan etableres store åbne altaner i to etagers højde. Der skabes også mulighed for porte i stueetagens facader til bagvedliggende parkeringskælder og cykelparkering.

I projektet arbejdes med integration af det omkringliggende kvarters klassiske facadeopdelinger, rytme og materialitet. Hovedbygningen er udformet med en klassisk vandret opdeling i base, torso (krop), tag. Den vandrette opdeling understreges af markante gesimser mellem 1. og 2. etage samt 3. og 4. etage. Stueetagen er høj med store vinduer, som skaber en åbenhed mod de omkringliggende gader og byrum. De midterste etager (1. og 2. etage) er lavere og har en tættere facaderytme. En 4. etage er trukket tilbage fra facaden, som muliggør opsætning af 'tagvinger' i metal i en tæt rytme vinkelret på facaden, der sammen med selve valmtaget skaber en reference til bydelens mansardtage.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Der fastlægges seks byrum (byrum A-F) i lokalplanen. Byrummene skal skabe nye attraktive opholds- og mødesteder. Beplantningen i byrummene skal bidrage til, at byrummene fremtræder grønne. Der vil være offentlig adgang til byrum A-D.

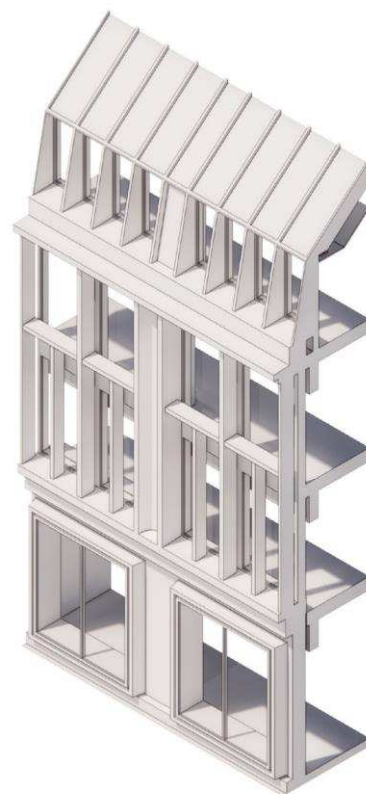


Illustration af principper for facade mod Amaliegade og Toldbodgade. Illustration viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Ny mødebygning med grønt anlæg og opholdspladser ved Søndre Arkadebygning. Illustration viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.

Offentlig havnepromenade (byrum A)

Langs havneløbet fastlægges en sammenhængende havnepromenade med samme placering, bredde og materialitet som den eksisterende promenade. Promenaden skal sikre fysisk og visuel forbindelse langs med havnen for områdets brugere. Der fastlægges en mulighed for at placere en havnetrappe ud for den nye plads (byrum D) ved Amaliegade 44 og lidt nord herfor ud for Esplanaden 50, og der fastlægges to bænke på havnepromenaden samt siddemuligheder ved den nordlige pavillon (byggefelt E) ved Nordre Toldbod.

Offentlig passage (byrum B)

Der fastlægges en passage mellem Amaliegade og havnepromenaden. I Amaliegade vil der være en åbning i bebyggelsen, som inviterer ind til passagen, hvor der vil være bede med beplantning, som bidrager til, at byrummet fremtræder grønt. Der fastlægges en offentlig stiforbindelse fra Amaliegade til Inderhavnen gennem passagen, hvor der også vil være et delvist frit kig til havnen.

Offentligt trappeanlæg og plads (byrum C og D)

Ud mod havnepromenaden fastlægges en opholdstrappe (byrum C) samt en plads (byrum D). Trappen vil give mulighed for ophold med kig ud over havneløbet og pladsen. Der fastlægges siddeflader i træ på trappetrin. På pladsen vil der være en vandkunst. Der fastlægges stiforbindelser, som skal sikre offentlig adgang mellem Toldbodgade og passagen samt mellem havnepromenaden og passagen. Der vil være træer på trappen samt mellem det nye byggeri (byggefelt A) og pakhuset, som vil bidrage til, at byrummene fremtræder grønne.

Private haver (byrum E og F)

På forarealet mod Esplanaden (byrum E) fastlægges et byrum med bede med beplantning. I det indre gårdrum i den eksisterende bebyggelse (byggefelt D) fastlægges et byrum (byrum F) med bede med beplantning.

Tagterrasser

Det fastlægges, at der skal være beplantning på tagterrasser på den nye bebyggelse på Amaliegade 44 (byggefelt A).

Kantzone

Langs med Toldbodgade vil der være en kantzone, som sikrer adgang for brugere.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Træer og anden beplantning

Der udpeges 32 træer som bevaringsværdige træer.

På en ny plads (byrum C og D) mod Inderhavnen plantes 25 træer. Heraf plantes syv træer som træække mellem nybyggeriet og Vestindisk Pakhus. De resterende placeres i klynger.

I et indre gårdrum på Esplanaden 50 (byrum F) kan to træer, der opfylder kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige, fældes. Gårdrummet, der i dag er anlagt som en græsplæne, ønskes moderniseret for at understøtte mere udendørs ophold og fremme biodiversiteten i forbindelse med anlæg af en ny forbindelsesbygning og tre mødepavilloner. Gårdrummet omlægges og tilplanlægtes yderligere med 20 træer og buske (heraf mindst 10 træer) bl.a. for at understøtte biodiversiteten ved udvikling af arealet.

I passagen fra Amaliegade til Inderhavnen mellem eksisterende og nyt byggeri (byrum B) etableres en række bede med mindre træer og buske.



Nyt indgangsparti i passage fra Amaliegade Byggeriet er her fem etager. Der anlægges ny beplantning i passagen. Illustration viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Det indre gårdrum opgraderes med træer og buske og nye mødepavilloner. Illustration viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.

På forarealet mod Esplanaden (byrum E) tilplantes arealet med 25 træer og buske (heraf mindst 10 træer) for at understøtte biodiversiteten ved udvikling af arealet.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 150 (S2-ramme).

Kommuneplantillæg

Udvidelsen af byggemuligheder kræver en ændring i Kommuneplan 2019. Kommuneplantillægget ændrer S2-rammen (serviceerhverv) til en serviceerhvervsramme med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 (S3-ramme).

Kommuneplantillægget skal muliggøre, at det eksisterende kontordomicil i området udvides for at skabe optimale rammer for en virksomhed og dens hovedkvarterfunktion, som er væsentligt for byen at fastholde. Projektet kan også skabe grundlag for flere tidssvarende og bæredygtige private arbejdspladser, som kan fremme København som en bæredygtig og konkurrencedygtig metropol.



Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



Forslag til ændrede kommuneplanrammer.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Byrum ved havnepromenaden. Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Situationsplan, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: 1:1 Landskab.



Opstalt mod Amaliegade. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Opstalt mod Toldbodgade. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Nyt hovedsæde set fra hjørnet af Amaliegade og Toldbodgade. Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med den højst muliggjorte højde i lokalplanen. Højden på tre etager er 16,4 m, ved gesimsen ved tredje etage er højden 15,6 m, og højden på fire etager inkl. tage er 23,1 m. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Opstalt mod set mod syd. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Opstalt ud mod Inderhavnen. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Visualisering af nyt byggeri på Amaliegade 44 om aftenen/natten set fra hjørnet af Amaliegade-Toldbodgade. Illustrationen viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.

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 grundejer til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Ved aftalen forpligter grundejer sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen:

- Omlægning af krydset Amaliegade/Esplanaden med overkørsler, fortovsbelægning og helleanlæg.
- Omlægning af parkeringspladser, læssezone, fortovsareal og opstribning på vejareal ud for Amaliegade 44 og fortovet gøres bredere ud for det eksisterende domicil i Amaliegade i naturlig forlængelse af den indsnævring af vejprofilen, der sker ud for Amaliegade 44.

I forbindelse med udbygningsaftalen nedlægges der fem p-pladser på Esplanaden. Etablering af læssezone medfører nedlæggelse af syv pladser ud for Amaliegade 44. I et begrænset tidsrum reduceres antallet af de resterende p-pladser fra fem til nul p-pladser, når p-pladserne anvendes til læssezone. Uden for dette tidsrum vil der fortsat være offentlig parkering.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 3. januar 2023).

Miljørapport

Kommunen har vurderet, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen og kommuneplantillægget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 3. januar 2023). Klage over miljøvurderingen kan først indgives, når den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillægget er bekendtgjort.

Resumé af miljørapporten

Københavns Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg for Amaliegade Nord. Lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering på baggrund af afgrænsningsnotat, der forud belyste, hvilke faglige temaer, som miljøvurderingen baserer sig på.

Planforslagene muliggør nybyggeri til erhverv og publikumsorienterede funktioner i op til fem etager med et nyt etageareal på ca. 26.000 m². Planområdet ligger i udkanten af kulturmiljøet 'Frederiksstaden'. 'Frederiksstad med Amalienborg' er på Danmarks tentative liste til UNESCO's verdensarvsliste. Iflg. Miljørapporten kan der forventes påvirkninger på området pga. byggeriets omfang.

Miljøvurderingen belyser sandsynligheden for, at disse faglige temaer kan medføre en væsentlig miljøpåvirkning for området og omgivelserne, der kan være positiv eller negativ, som planforslagene muliggør.

De faglige temaer, som er belyst i miljøvurderingen, er følgende: Byarkitektonisk værdi; Bevaringsværdige eller fredede bygninger og anlæg; Kulturmiljøer; Fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjen; Nærhed til grønne områder og rekreation; Landskabelig værdi; Dyre- og planteliv, diversitet og træer; Materielle og kulturelle goder; Trafikmønstre; Trafiksikkerhed.

Miljørapporten konkluderer, at projektet har en 'Positiv og forbedrende virkning' inden for disse emner: 'Byarkitektonisk værdi'; 'Fortidsminder og fortidsmindebeskyttelseslinjen'; 'Nærhed til grønne områder og rekreation'; 'Landskabelig værdi'; 'Dyre- og planteliv, diversitet og træer'; 'Materielle og kulturelle goder'. At der er en 'Ubetydeligt negativ eller neutral/ingen virkning' inden for disse emner: 'Trafikmønstre'; 'Trafiksikkerhed'. At der er en 'Mindre negativ påvirkning' i forhold til disse emner: 'Bevaringsværdige eller fredede bygninger og anlæg'; 'Kulturmiljøer'. Der er ikke indarbejdet afværgeforanstaltninger i miljøvurderingen.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Amaliegade og Toldbodgade. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af friarealet og op til 66 dB på facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

De 66 dB på facaderne er beregnet på baggrund af sydlig ensretning af Toldbodgade i 2025. Hvis gaden ikke bliver ensrettet, er trafikstøjen beregnet op til 73 dB.

Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse er placeret således, at bebyggelsen langs Amaliegade og Toldbodgade kan danne støjskærm for friarealerne.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi gældende støjniveauer indendørs med delvist åbne vinduer bortfalder typisk i kontorer, hvor der anvendes mekanisk ventilation. Bygherre har oplyst, at der i projektet indgår mekanisk ventilation, og at vinduerne i projektet ikke vil være oplukkelige. Bygherre forventer et behov for særligt lydisolerede foranstaltninger i facaderne for at sikre rummene mod vejtrafikstøj.

Bæredygtighed

Københavns Kommunes bæredygtighedsværktøj er brugt som dialogværktøj, og følgende initiativer er relevante i denne lokalplan:

- Kvalitet af byrum: Attraktive udearealer
- Cirkulært byggeri: Mulighed for omdannelse og Multifunktionelle byrum
- Natur: Bynatur med merværdi og Mere biodiversitet

Det er indarbejdet i lokalplanen, at

- promenaden bevares som et sammenhængende og markant offentligt byrum. Der stilles krav om offentligt tilgængelige stiforbindelser fra promenaden til byrummet og til hhv. Toldbodgade og Amaliegade.
- der fastlægges en publikumsorienteret anvendelse fx café på pladsen. På pladsen fastlægges opholdspladser, så der i byrummet bliver mulighed for at opholde sig uden at være gæst på caféen, og der vil være et åbent kig mellem Amaliegade og havnen. Der udlægges et felt for mulig placering af en havnetappe langs promenaden. Der etableres en vandkunst med vanddyser og belysning i belægning.

- området tilføres et grønt præg til det nye byrum ved havnen, i passagen og på tagterrasser. Der stilles krav om 45 træer og 20 buske og krav om 8 % beplantning i passage fra Amaliegade til havnen og 10 % beplantning på tagterrasser.

Derudover har bygherre til hensigt at indarbejde i det efterfølgende byggeri, at

- de konstruktive principper understøtter en mulighed for fremtidig omdannelse, hvor rumdisponeringen i fremtiden sikrer en fleksibel rumindretning og mulighed for løbende tilpasning.
- der planlægges med en robust og artsrig beplantning, der bidrager til mere biodiversitet. Desuden arbejdes der i projektet med både information til offentligheden, og tiltag der kan favne lokal fauna.

Den kystnære del af byzonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen, og derfor skal der redegøres for påvirkningen.

Indpasning i den kystlandskabelige helhed

Nybyggeri placeres nord for de store fritliggende pakhuse (Vestindisk Pakhus, Det Gule Pakhus og Det Blå Pakhus) og syd for Mærsk-domicilet. Mellem de to bygningsfronter skabes en ny åbning, en pause i bygningsfronten, til den bagvedliggende nye bygning, der således ikke påvirker havnefronten visuelt. Promenaden fastlægges i en bredde på 13 m og vil fortsat kunne opleves som et stort, ubrudt byrum, og man kan tydeligt opleve både havnen og de gamle pakhuses store skala. Set fra havnefronten vil det fortsat være pakhusene, der er de højeste og mest fremtrædende bygninger. Ny pavillon ved Toldboden vil påvirke området omkring promenaden og Toldboden.

Hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer

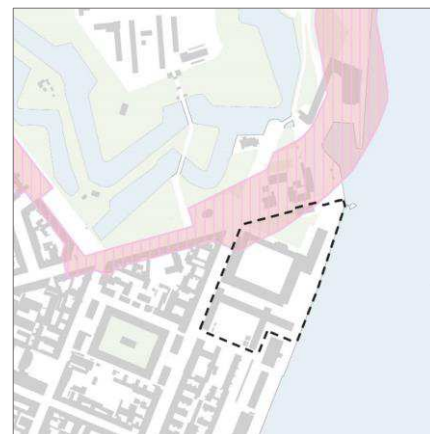
De lange kig og pejlemærker på tværs af byen ændres overordnet ikke. Marmorkirken vil i store træk bevares som pejlepunkt i Frederiksstad, dog vil udsynet forringes set fra den nordlige del af Nyholm. Endvidere forsvinder indsyn fra Flådens leje mod palæerne Amaliegade samt indsyn mod Søndre Arkadebygning. Indsynet fra Yderhavnen og Inderhavnen mod Toldboden vil være påvirket af den nye bygning ved Toldboden, der ændrer den måde opmærksomheden henledes i området. Den vil også være synlig ved ind- og udsejling, og om aftenen vil den oplyse området, når den er i brug og dermed påvirke omgivelserne, og sigtelinje fra Esplanaden mod Mastekranen vil forsvinde.

Illustrationerne s. 17 viser den visuelle påvirkning.

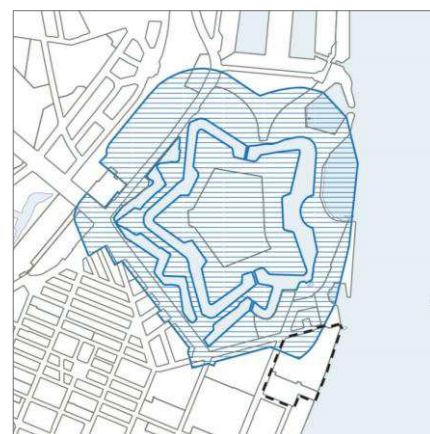
Beskyttelseslinjer

Der er beskyttelseslinjer i området i form af beskyttelseslinje for fortidsminder og en søbeskyttelseslinje.

Lokalplanlægningen respekterer beskyttelseslinjerne for fortidsminder. Inden for søbeskyttelseslinjen ønskes opført en mindre pavillon i indre gård, og der plantes træer og buske i indre gård og på forarealet mod Esplanaden. Der kræves dispensation fra beskyttelseslinjen ved efterfølgende ansøgning til Københavns Kommune.



Den nordlige del af Esplanaden 50 ligger inden for beskyttelseslinjen for fredede fortidsminder (§ 18). Der ændres ikke i terræn eller bebyggelse inden for beskyttelseslinjen.



Den nordlige del af Esplanaden 50 ligger inden for søbeskyttelseslinjen omkring Kastellet.

Fredninger

Ejendommen 'Søndre Arkadebygning' beliggende på matr.nr. 400 Sankt Annæ Øster Kvarter, Nordre Toldbod 2 er fredet og fastlagt som bevaringsværdig i lokalplanen.

På tegningen er angivet den fredede bygning.

'Søndre Arkadebygning' fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen, så den er beskyttet i tilfælde af en affredning.

Kulturmiljø

Den sydlige del af ejendommen ligger i udkanten af/nord for kulturmiljøet 'København som hovedstad – Frederiksstaden' i kommuneplanen.

Nogle af de bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet er strukturen, byplanen med det enkle hovedgreb med det aksefaste anlæg med helheden af åbne og sluttede gaderum og hensynet til Amalienborg Slot med de fire palæer.

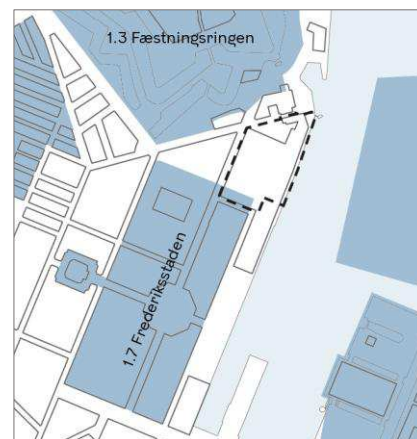
Den nye bebyggelse, der ligger nord for kulturmiljøet, indskrives sig i denne struktur, således, at denne og byplanen med det aksefaste anlæg respekteres og ikke berøres. Til trods for bebyggelsens højde, som er højere end generelt inden for kulturmiljøet, berøres indsynet og sigtelinjer til Marmorkirken ikke med undtagelse fra et enkelt standpunkt fra Nyholm.

Bebyggelsen adskiller sig fra kulturmiljøets facader bl.a. med glasfacader og store glaskarnapper i stueetagen, der kan forventes en oplysning af gaderummet fra disse glasfacader.



- Høj bevaringsværdi (1-3)
- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Uden bevaringsvurdering
- Fredet
- Lokalplanområdets afgrænsning
- XX Husnummer

SAVE-kort. Der er givet nedrivningstilladelse til bebyggelse på Amaliegade 44.



- Kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2019
- Lokalplanområdets afgrænsning

Den sydlige del af lokalplanområdet ligger i udkanten af kulturmiljøet 'København som hovedstad – Frederiksstaden'.



Set fra Nyholm. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



Set fra Nyholm. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.



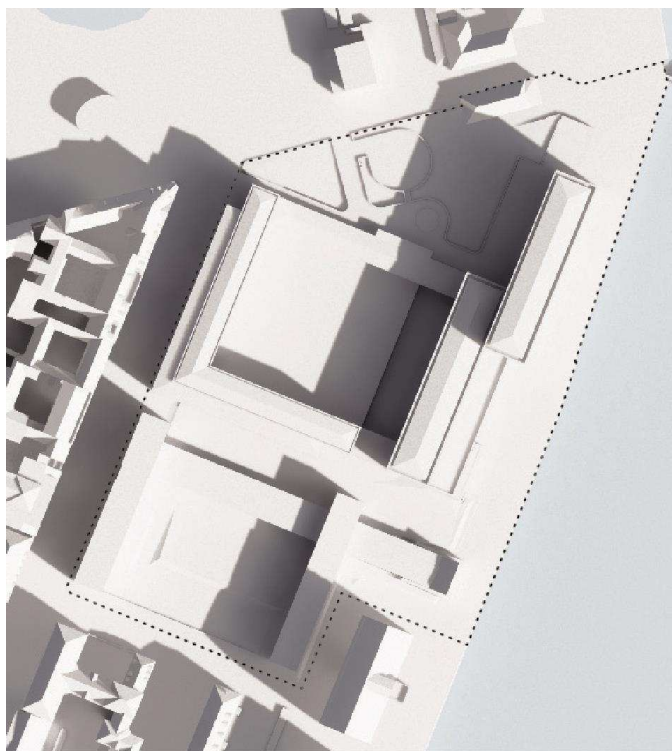
Set fra Operaen. Illustration, der viser et eksempel på nybyggeri i overensstemmelse med lokalplanen. Illustration: Dorte Mandrup A/S.

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at beboerne i området kun i mindre grad vil opleve mere skygge. Det er primært på egen matrikel i passagen fra Amaliegade til den nye plads, at der kan opleves mere skygge. I sommermånederne kan også opleves mere skygge i morgentimerne langs den nye facade i Toldbodgade og i aften timerne i mindre grad på den nye plads. Der skabes ikke nye turbulente vindforhold.

Illustrationer: Dorte Mandrup A/S.

Eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00

Muliggjort med lokalplanen



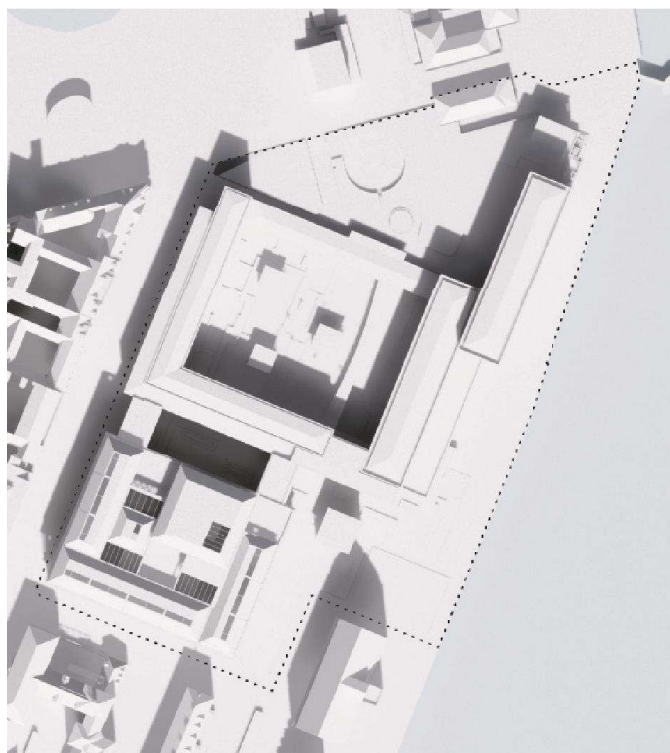
21. marts kl. 9.00

Eksisterende forhold

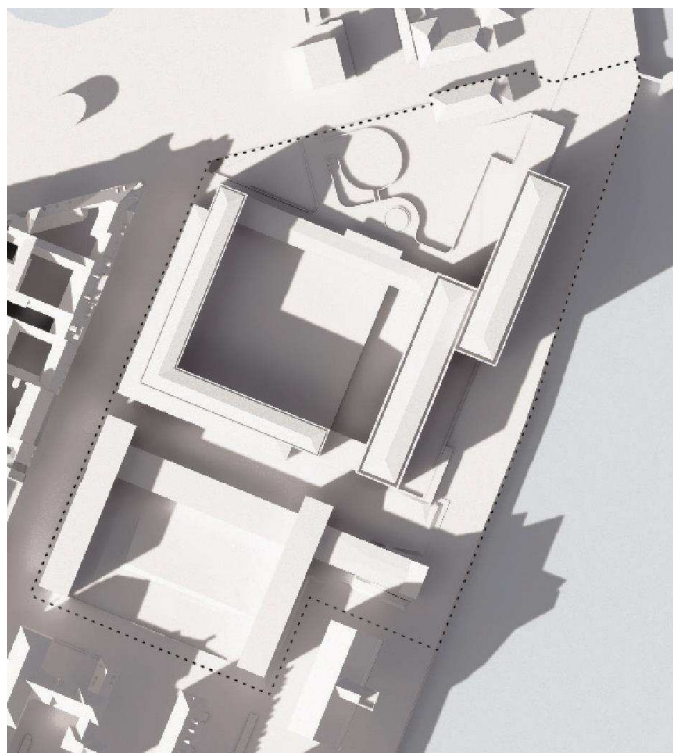


21. marts kl. 12.00

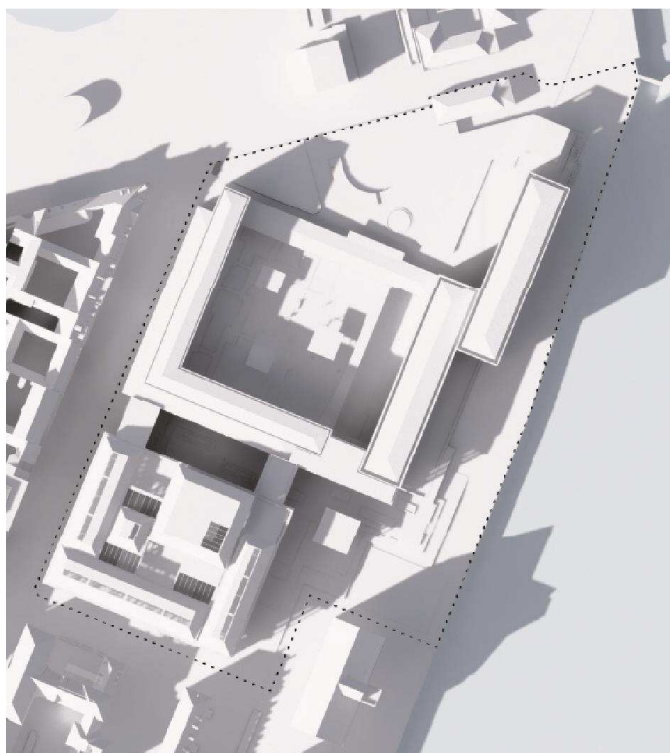
Muliggjort med lokalplanen



21. marts kl. 12.00

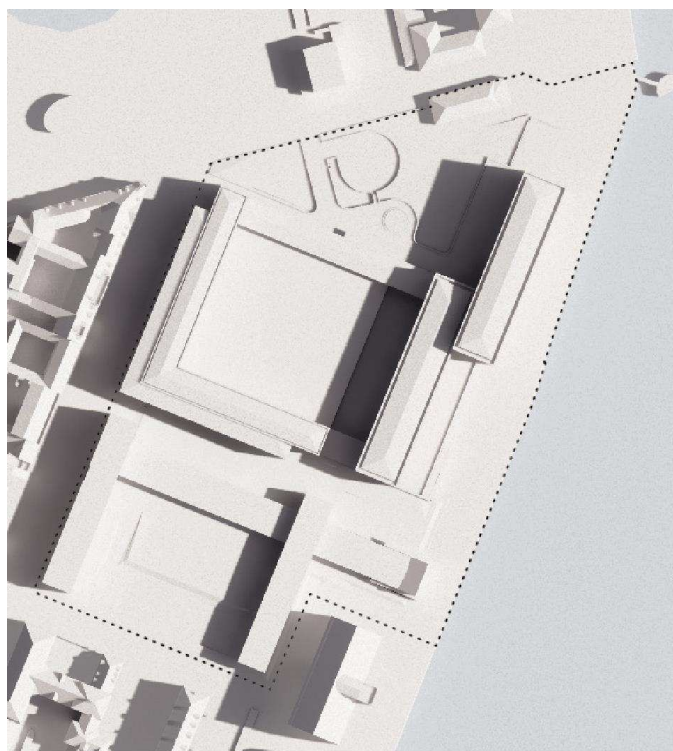


21. marts kl. 16.00



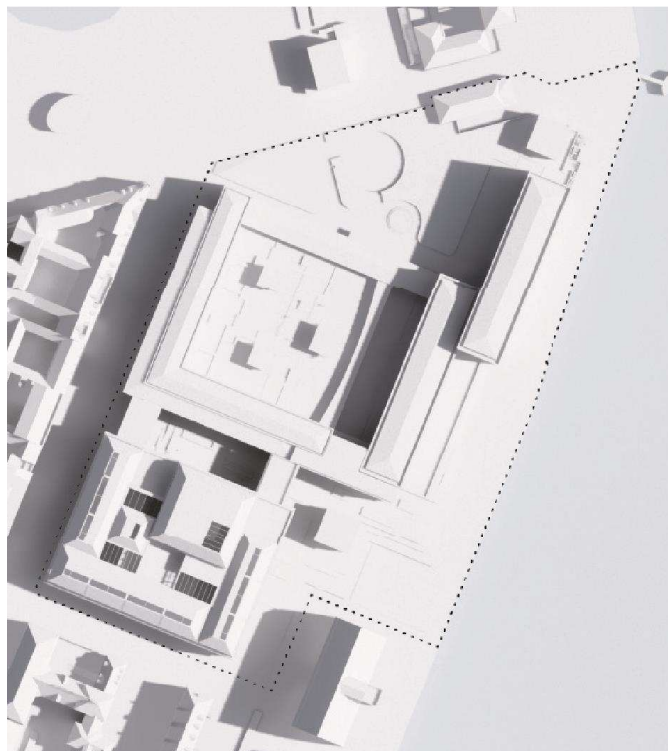
21. marts kl. 16.00

Eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00

Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 9.00

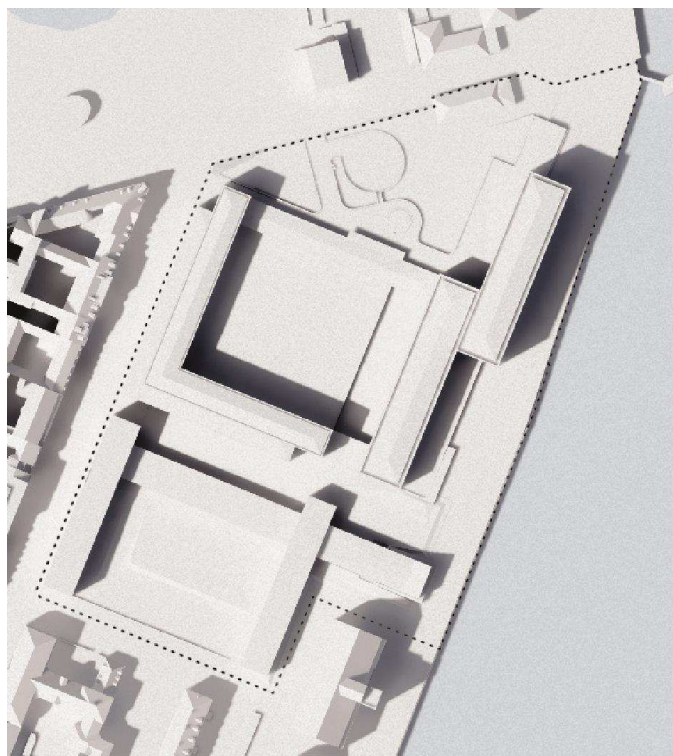


21. juni kl. 12.00



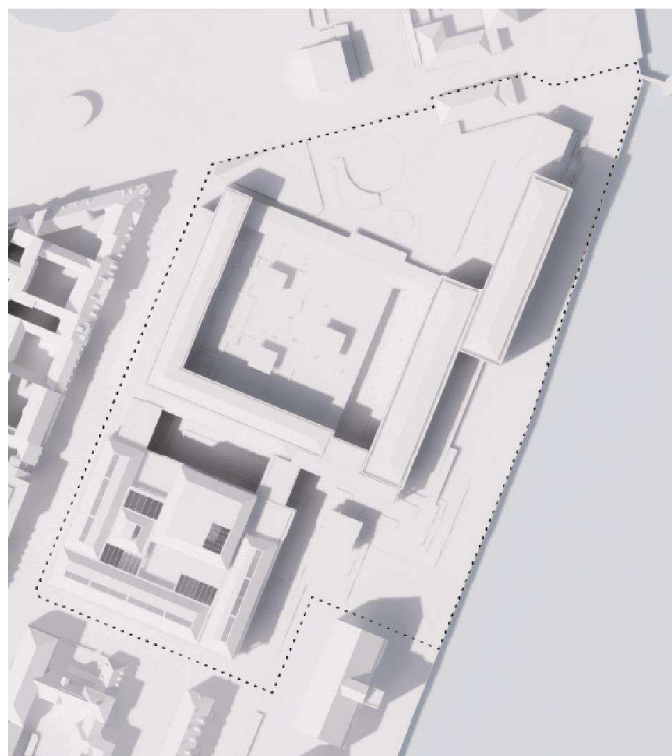
21. juni kl. 12.00

Eksisterende forhold

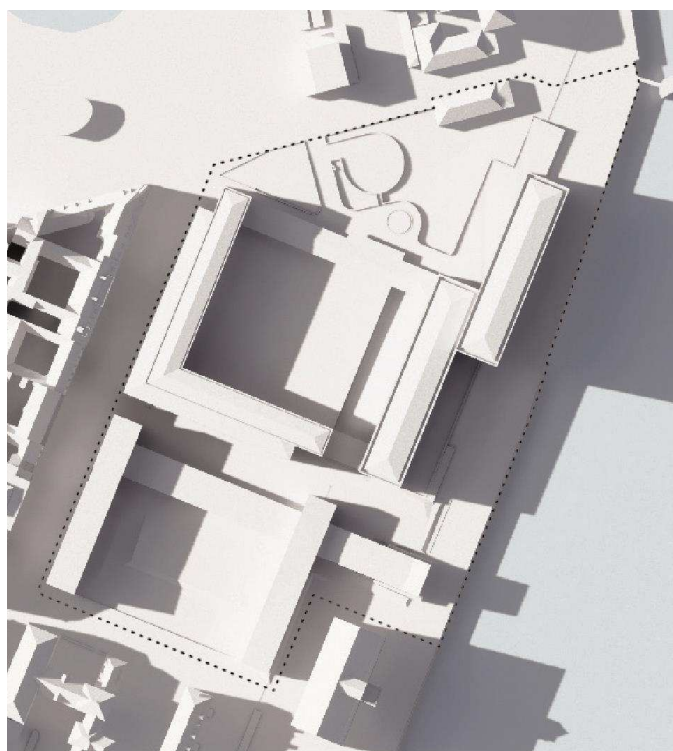


21. juni kl. 16.00

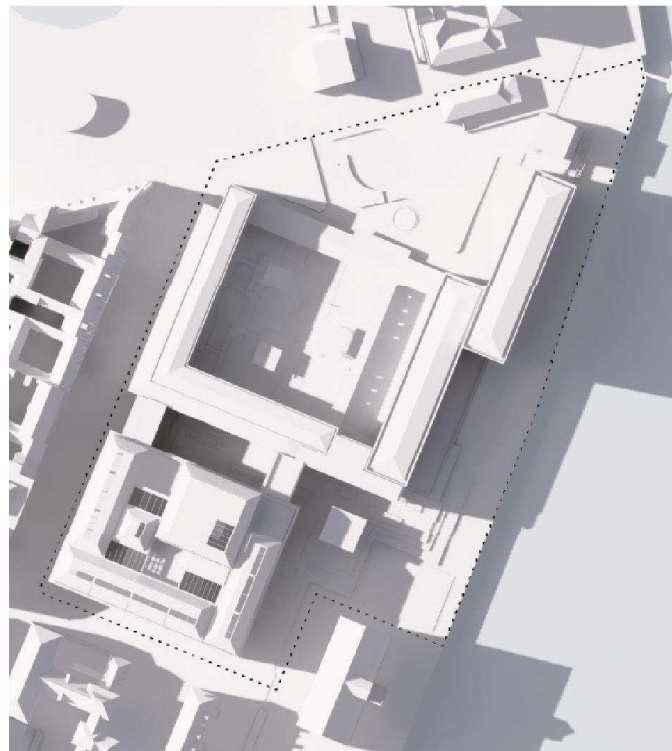
Muliggjort med lokalplanen



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Ifølge Fingerplan 2019, der er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal kontorbyggeri større end 1.500 m² placeres stationsnært. Kontorbyggeriet ligger 450 m fra Marmorkirken metrostation og 800 m fra Østerport Station.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til serviceerhverv (S2-ramme), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Detailhandel

I området må der være en enkeltstående butik på maksimalt 200 m².

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150.

Tillæg til Kommuneplan 2019

Kommuneplantillægget ændrer rammeområdet fra et område for serviceerhverv (S2) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 til et rammeområde for serviceerhverv (S3) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Indre By Lokaludvalg har i deres bydelsplan (vedtaget den. 12. oktober 2017) indarbejdet en vision om, at Indre By fortsat er et godt sted at bo, kan tiltrække et varieret erhvervsliv (og at erhvervslivet har gode forhold) og opleves som attraktiv og unik for besøgende.



- B, B2-5** Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3** Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3** Områder til serviceerhverv
- T** Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4** Områder til institutioner
- O1** Områder til fritidsområder m.v.
- *** Områder med særlige bestemmelser
- - -** Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende Kommuneplan 2019.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 25 Larsens Plads

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål og derved sikre, at det kan udnyttes som et offentligt parkanlæg. En del af de inden for lokalplanområdet beliggende kajarealer foreskrives endvidere anlagt som et led i en planlagt havnepromenade mellem Sankt Annæ Plads og Langelinie.

Lokalplan 110 Det blå og Det gule pakhus

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anvendelsen af de to bygningsfredede ombyggede pakhuse - Det blå Pakhus og Det gule Pakhus - til boligformål med mulighed for serviceerhverv i stueetagen i Det blå Pakhus, tilpasset beliggenheden ved havnepromenaden mellem Sankt Annæ Plads og Nordre Toldbod, der sikres opretholdt på strækningen gennem lokalplanområdet.

Lokalplan 358 Esplanaden

Formålet med lokalplanen er at fastlægge rammer for udvidelse af områdets eksisterende bebyggelse, og at den udføres med en højarkitektonisk standard og fremtræder i et nutidigt og moderne formsprog med respekt for omkringliggende bebyggelse. Endvidere at Amaliegade færdiggøres som et gaderum af høj byarkitektonisk kvalitet, og at den rekreative værdi af kajarealet opretholdes inden for lokalplanområdets anlagte havnepromenade, der er en del af havnepromenaden mellem Sankt Annæ Plads og Nordre Toldbod.

Lokalplan 368 Amaliegade

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for den fremtidige administration af de bygnings- og anvendelsesmæssige forhold i området.

Lokalplan 533 Frihedsmuseet

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for opførelse af en ny bygning til Frihedsmuseet.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne - en levende by, en by med kant og en ansvarlig by - skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprissummen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter

For byggerier med en entreprissum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning m.v.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

Krav til de forskellige projektyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Spildevandsplan

Kloakering

I Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg er der retningslinjer for separatkloakering. Det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for, medfører, at der skal ske en omlægning af kloakken. Det indarbejdes i et tillæg til spildevandsplanen, som skal vedtages i Borgerrepræsentationen, inden byggeriet kan påbegyndes.

Lokal håndtering af regnvand

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagssituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensat, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

Sikring mod oversvømmelse

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Når projekterne er gennemført, vil det vil betyde, at der under et 100-års skybrud højst står 10 cm vand på terrænen ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne vil blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

Skybrudsprojekt

Indenfor lokalplanområdet er der ingen planlagte skybrudsprojekter.

Skybrudsprojekt udenfor lokalplanområdet

I Amaliegade og Toldboldgade er der etableret skybrudsledninger med udløb i havnen.

Stormflodssikring

Det er indarbejdet i lokalplanen, at nye bygninger skal sikres mod stormflod på indtil 2,5 m. Det kan ske ved at etablere et beredskab i form af vandtætte skotter m.v., der kan opsættes ved varsling, samt anden indretning af bygningerne, der sikrer mod vandskader.

Eksisterende bygninger kan sikres på tilsvarende måde.

Herved vil det sikres, at væsentlige samfundsværdier ikke går tabt i forbindelse med en stormflod.

Sikring mod stigende grundvand

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

Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.

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.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside www.at.dk.

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/affald.

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhvervsaffald.

Jord- og grundvandsforurening

Der er ikke registreret V1 eller V2 jordforurening på ejendommen.

Ved ny anvendelse til børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurenet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@kk.dk

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

Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser.

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 & Havn) kræver faste anlæg inden for havnens søområde tilladelse af Trafikstyrelsen.

Særlig tilladelse kan også være påkrævet i medfør af statens højhedsret over søterritoriet.

Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af grønne facader og lignende er det 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.

Bilag IV-arter, herunder flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er mulig-gjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes

træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

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 nr. 521 af 25. marts 2021.

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. 265 af 21. marts 2019.

Tilladelser i henhold til anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Tilstanden af områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 om søer og åer, § 17 om skove og § 18 om fortidsminder, må ikke ændres, før Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler dispensation hertil, jf. lovens § 65, stk. 1 og 2 (Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022).

Bestemmelser

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv,
- at sikre adgang gennem området med offentligt tilgængelige stier, så der opnås gode adgangsforhold og sammenhæng med det omgivende område,
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart og, at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området,
- at nybyggeri og ændringer af eksisterende bebyggelse udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for offentlig adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer og byrum indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand og havvandsstigninger, herunder stormflod,
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 361 og 400 Sankt Annæ Øster Kvarter, København, og alle parceller, der efter den 20. september 2022 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i området

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter samt håndværk og andre virksomheder.

Endvidere kan der indrettes kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner.

Stueetagen (1. etage) i pavillon som vist på tegning 2a skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv.

Stk. 2. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening).

Stk. 3. Anvendelse af kælderetage

Den nederste etage, dvs. stueetagen (1. etage) eller kælderetagen, hvor dennes loft ligger mere end 1,25 m over gadeniveau (terræn), fastlægges til erhverv.

Stk. 4. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadrater bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 200 m². Der må indrettes en enkeltstående butik til områdets lokalforsyning med et samlet etageareal, der ikke må overstige 200 m².

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr. 9.12.2022.

Stk. 5. Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen (1. etage) i pavillon

For stueetagen (1. etage) i pavillon vist på tegning 2a gælder, at den skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Stueetagen (1. etage) i pavillon må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og til udadvendte funktioner af social eller fritidspræget karakter, såsom klub- og beboerlokaler.

Stk. 6. Placering af anvendelse

Anvendelserne skal placeres, som vist på tegning 2a og 2b.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Toldbodgade, Amaliegade og Esplanaden opretholdes de eksisterende vejlinjer, vist på tegning 3.

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3. Der kan nedlægges overkørsler som vist på tegning 3.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke at veje og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af vejmyndigheden.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadrater bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

Parkeringsdækningen i nybyggeri skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Erhverv: 1 plads pr. 214 m²

Butikker: 1 plads pr. 143 m²

Parkering skal etableres i konstruktion i kælder. Handicapparkering til handicappbusser kan placeres på terræn.

Eksisterende parkering kan opretholdes i konstruktion og på terræn som vist på tegning 4, idet der kan etableres ny parkering til handicappbusser på terræn, der skal placeres som angivet på tegning 4.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til bil- og cykelparkering.

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

Erhverv: 3 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

Butikker: 4 pladser (mindst 50 % for ansatte skal være overdækket)

Ud af det samlede krævede antal pladser skal der mindst være følgende pladser til pladskrævende cykler:

Erhverv og butikker: 1 plads pr. 500 m²

Cykelparkeringen skal placeres i nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være en integreret del af byggeriet.

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4.

Kommentar

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

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 183. Bebyggelsesprocenten kan beregnes for de to matrikler i området under ét.

Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under eventuelle gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og åbne forbindelser. Bygningshøjden og -dybden skal fortsat overholdes.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.
- c) Gesimser og lodrette facadeopdelinger mellem hovedmoduler i 2.-3. etage må etableres ud over byggefeltet/byggelinjen jf. § 7, stk. 1 b og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 1 b og g. Bestemmelsen gælder også mod vej.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste etageantal.
- b) Bygninger i 1 etage skal opføres i højst 5,5 m, dvs. topkote 7.6, dog topkote 9.5 i byggefelt E.
Bygninger i 2 etager skal opføres i højst 10 m, dvs. topkote 12.1, dog topkote 13.6 i byggefelt B. Dog skal bygning i 2 etager i byggefelt F opføres i højst 7,9 m og topkote 12.2.
Bygninger i 3 etager skal opføres i højst 15,6 m, dvs. topkote 17.7. Over gesims kan højden forøges med 0,8 m.
Bygninger i 4 etager (hvor facade skærer tag) skal opføres i højst 19,05 m, dvs. topkote 21.15.
Bygninger i 4 etager (inkl. tag) skal opføres i højst 23,1 m, dvs. topkote 25.2.
Bygninger i 5 etager (hvor facade skærer tag) skal opføres i højst 23,1 m, dvs. topkote 25.2.
Bygninger i 5 etager (inkl. tag) skal opføres i højst 27,5 m, dvs. topkote 29.6.
Angivne koter er i meter iht. DVR90.
- c) Stueetagen (1. etage) i byggefelt A skal langs Toldbodgade og Amaliegade opføres i mindst 4 m, inklusive sokkel og højst 5,5 m.
- d) Der må ikke etableres teknik på taget bortset fra solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Det vil sige, at tekniske anlæg og installationer skal placeres inde i bygningen fx under taget.

Solenergianlæg og mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation skal placeres mindst 1,5 m inde på flade tage målt fra facaden og mindst 0,5 m på valmtage målt fra tagryg og være integreret i taget eller nedfældet som brønde i taget.
- e) Bygningshøjden kan overskrides fsv. værn på tagterrasse med op til 0,7 m og jf. stk. § 7, stk. 4, f.

Stk. 4. Husdybde

- a) Husdybden må maksimalt være 18 m for erhverv.
- b) Undtaget er bebyggelse inden for byggefelt A og D vist på tegning 5.

Stk. 5. Bevaringsværdige bygninger

- a) Den bevaringsværdige bygning vist på tegning 5 (Søndre Arkadebygning) må ikke ændres, ombygges eller nedrives.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, ombygning eller nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et ændrings-, ombygnings- eller nedrivningsforbud.

- c) Hvis den på tegning 5 viste fredede bygning (Søndre Arkadebygning) ændrer status, så den ikke længere er fredet, må den ikke ændres, ombygges eller nedrives. Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bebyggelsen ændres, ombygges eller nedrives.
- d) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

- e) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesimshøjde, bygningshøjde og materialevalg som den bebyggelse, den erstatter.

Stk. 6. Eksisterende bygninger

- a) Eksisterende bygninger, vist på tegning 5, må ikke ændres mod Amaliegade, Esplanaden, Toldboden, Inderhavnen og Toldbodgade ved tilbygninger eller ændrede facadeudformninger.
- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade ændringer eller ombygninger af eksisterende bygninger som nævnt i a). Dog kræver ændringer som følge af sammenbygning med nybyggeri jf. stk. 1-3 eller som følge af ny facadeudformning som fastlagt i § 7 ikke dispensation.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Facader

- a) Facader skal have en grid-struktur med profiler/lameller i natursten og en bagvedliggende trækonstruktion med glas. Gridstrukturen skal opdeles i hovedmoduler, der skal underindeles i felter.
- b) Inden for byggefelt A, jf. § 6, stk. 2 a og tegning 5, fastlægges en byggelinje, som ligger i forreste plan af karnapperne i stueetagen, og hvorfra nævnte afstande måles fra:
 - Udover byggelinjen kan etableres lodrette facadeopdelinger mellem hovedmoduler på 2-3. etage, der kan ligge 30 cm foran byggelinjen og jf. § 6, stk. 2 b. De lodrette facadeopdelinger må ikke have en dybde, der er større end den nederste gesims.
 - Fra byggelinjen skal lodrette og vandrette profiler/lameller i grid-strukturen have en dybde på mindst 0.6 m og højst 1 m til yderste bagvedliggende trækonstruktion med glas. Undtaget er facaden i 1. etage (stueetagen), hvor facaden kan ligge i plan med byggelinjen.
 - Fra byggelinjen skal der langs facaderne a og b etableres gesimser ved 1. og 3. etage. Gesims ved afslutning af 3. etage skal have en dybde på mindst 25 cm og højst 55 cm. og gesims mellem 1. og 2. skal have en dybde på mindst 10 cm og højst 35 cm målt fra byggelinjen jf. pkt. Øverste gesims skal have en dybde, der er mindst 10 cm dybere end nederste gesims.
- c) Hovedmoduler skal have samme størrelse hver facade for sig. Facade a skal være opdelt i mindst fire lodrette hovedmoduler og facade b skal være opdelt i mindst fem lodrette hovedmoduler. Hvert hovedmodul skal i 2-3 etage skal lodret opdeles i mindst seks felter med samme størrelse undtaget ud for de i stk. 3 nævnte altaner langs facade b. Hovedmoduler skal have mindst én vandret opdeling undtagen ud de i stk. 3 nævnte altaner.
- d) I 1. etage (stueetage) skal hovedmoduler langs facade a og b opdeles i mindst tre felter. Der kan laves to uinddækkede porthuller med adgang til henholdsvis p-kælder og til bagvedliggende rampe til cykelkælder. Porthuller skal være placeret som vist på tegning 6a.
- e) Facade c og e skal have ét hovedmodul, der skal være opdelt i mindst fem lodrette felter med samme størrelse.
- f) Facade d skal i 2-3 etage have ét hovedmodul, der skal være opdelt i mindst ti lodrette felter med samme størrelse.
- g) Langs facade a og b skal 4. etage tilbagerykkes mindst 1,25 m målt fra byggelinjen jf. pkt. b til trækonstruktion/vinduesramme. Mellem den tilbagerykkede facade og det yderste facadeplan/byggelinjen skal der vinkelret på facaderne placeres 'tagvinger' i metal. 'Tagvinger' skal opsættes med samme afstand, og der skal være mindst 12 felter indenfor hvert hovedmodul.
- h) Materialerne på profiler/lameller skal være i natursten og bagvedliggende konstruktion skal være i træ jf. stk. 1. 'Tagvinger' i metal skal have samme farve som tagbeklædning jf. stk. 4, c. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

- i) Nederste etage på facade a og b skal være i natursten med vindues- og dørpartier i træ.
- j) Farverne skal være lyse. Facader i træ må overfladebehandles, men skal fremstå være i træets naturlige farve.
- k) Langs facade a og b skal bygninger mod Amaliegade og Toldbodgade skal have en sokkelhøjde på mindst 0,3 m dvs. kote 2.4 og højst 1 m målt fra terræn og være i samme natursten som facader. Facadepartier med døre og porthuller er undtaget.
- l) Indgangspartier skal belyses.
Belysning må ikke blænde omgivelserne.
Effektbelysning er ikke tilladt.

Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) For facade c, vist på tegning 6a, skal mindst 60 % af stueetagens (1. etages) facadelængde, målt hver facader for sig, være gennem-sigtigt, klart glas. De gennem-sigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- b) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som skal være af gen-nemsigtigt (klart) vinduesglas. Vinduer må hverken helt eller del-vist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- c) Vinduer må ikke være i plastik.
- d) Døre må ikke være i plastik.
- e) Indgangspartier langs facade a og b skal markeres med mindre overdækninger, tilbagetrækning, siddemulighed eller anden mar-kering.

Stk. 3. Altaner

- a) Der må kun være altaner langs de på tegning 6b markerede hjørner på 2. etage og 3. etage og på forbindelsesbygning mod Amalie-gade.
- b) Altaner skal være indeliggende.
- c) Altanværn skal være som beskrevet i stk. 4f.

Stk. 4. Tage

- a) Alle tage skal være flade med undtagelse af tage i Byggefelt A.
- b) Tage i byggefelt A skal være valmtage med fald til alle sider med en hældning på højst 41 grader og mindst 35 grader. Øverste del af ta-get kan være fladt med en hældning på højst 10 grader. Der skal være fuldt afvalmede opdelinger af tagene og med en placering, som angivet på tegning 6b.
- c) Materialerne på tage i byggefelt A skal være i metal i farven grå eller sort. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materi-aler må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Flade tage, der ikke anvendes til opholdsareal, ovenlys eller solener-gianlæg, skal være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lig-nende.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.

- f) Værn om tagterrasser skal, i en højde på min 50 cm fra overkant terrassekote, være i samme materiale og udformning som facaderne/gesimser og fremstå som en del af disse. Supplerende værn skal være i metal og være trukket mindst 30 cm tilbage fra facaden/gesimsforkant. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- g) Tagflade vist på tegning 6b skal anvendes til tagterrasse og indrettes, som det fremgår af § 8, stk. 6. Tagflade vist på tegning 6b kan anvendes til tagterrasse og indrettes, som det fremgår af § 8, stk. 6.
- h) Om solenergianlæg og teknik på tage henvises til § 6, stk. 3.

Stk. 5. Reklamer

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer på facader, gavle og hustage. Skilte må ikke være belyste eller oplyste.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 6. Stormflodssikring

Bygninger skal udformes, så de er sikret mod en stormflod med et sikringsniveau på 2,5 m over dagligt vande. Bestemmelsen gælder for det på tegning 8 viste område.

§ 8. Ubebyggede arealer

Stk. 1. Friarealers størrelse

Der skal være friarealer til bebyggelsen. Friarealet er en ejendoms ubebyggede grundareal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer til biler, men inklusive den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver kan indregnes i friarealet, hvis de er fælles for flere brugere.

Størrelsen af friarealerne fastsættes for hver matrikel som en procent af bruttoetagearealet således:

Erhverv:	10 %
----------	------

Der beregnes ikke friareal af den del af bruttoetagearealet, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering, eventuelle porte, tilbagerykkede stueetager (1. etager) og arealer under gangbroer samt pulterrum.

Friarealerne kan beregnes for de to matrikler i området under ét, under forudsætning af, at friarealprocenten fortsat overholdes.

Stk. 2. Bevaringsværdige træer

De på tegning 7d viste bevaringsværdige træer må udover sædvanlig pleje ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men

det gælder ikke, hvis træet er kritisk sygt, dødt eller væltet i en storm (naturligt forfald).

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 3. Oplag

De ubebyggede arealer må ikke anvendes til lagerplads.

Stk. 4. Terrænregulering

Byrum og kantzoner skal terrænreguleres som vist på tegning 7e.

Der må ikke være niveauspring indenfor eller mellem byrum A og byrum D samt sti c, vist på tegning 7a og 7b. Dette gælder ikke trappe 2 vist på tegning 7a.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 1 m.

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdige træers drypzone.

Der skal være adgang til byrum B via trapper samt ramper med en hældning på højst 1:25 fra Amaliegade, fra byrum A og fra Toldbodgade.

Stk. 5. Placering og indretning af ubebyggede arealer

Byrum, kantzoner og beplantning skal placeres, som vist på tegning 7a-7d.

Byrum A-D skal være offentligt tilgængelige og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

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

Om placering af cykelparkering henvises til § 5, stk. 2.

Stk. 6. Indretning af byrum

Byrum skal indrettes som vist på tegning 7a-7d.

Der skal være en stiforbindelse a, som vist på tegning 7b, med en bredde på mindst 3 m. Stiens placering kan parallelforskydes 2 m til hver side, og den skal være en lige linje.

Der skal være en stiforbindelse b, som vist på tegning 7b, med en bredde på mindst 3 m. Stien kan forskydes 3 m til hver side.

Der skal være en stiforbindelse c, som vist på tegning 7b, med en bredde på mindst 1,5 m.

Byrum A (langs Inderhavnen)

Befæstede arealer skal være natursten i form af granit. Der kan desuden være grus under træer.

Der skal være en promenade, som vist på tegning 7b, med en bredde på mindst 13 m målt fra kajkanten, og belagt med natursten i form af granit. Promenaden skal friholdes for bygninger.

Der skal være en passage til fri færdsel med en bredde på mindst 8 m gennem hele promenadens forløb. Passagen skal friholdes for inventar.

Indenfor zone for særlig eksisterende belægning, vist på tegning 7a, skal befæstede arealer være i betonsten i farven grå eller natursten i form af granit med plan overflade. Stenene skal være placeret i felter på 4,1-4,3 m x 4,4-4,6 m adskilt af et mellemrum på 0,4-0,6 m i natursten i form af granit. Zonen kan parallelforskydes og udvides punktvis.

Der kan opføres en trappe ned til vandet (trappe 2), som vist på tegning 7a. Trappen skal være i natursten i form af granit. Trappen må højst være 5 m x 10 m.

Der skal være mindst to faste bænke.

Der skal være en siddekant, som vist på tegning 7a.

Byrum B (passage)

Mindst 8 % af zone for beplantning, vist på tegning 7a, skal være bede med beplantning. Der skal være mindst fem bede med beplantning. Bede må højst være hævede 0,5 m i forhold til det omgivende terræn.

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit og/eller beton i farven grå.

Indenfor zone for særlig belægning, vist på tegning 7a, skal befæstede arealer være i natursten i form af granit.

Byrum C (trappe og omgivelser)

Befæstede arealer skal være i natursten i form af granit. Der kan desuden være grus under træer.

Trappe 1, vist på tegning 7a, skal være i natursten i form af granit. Kantning af trin skal være i natursten i form af granit. Trappen skal være mindst 800 m² og højst 1.300 m². Trappen skal udgøres af trin, ramper og siddemuligheder. Der skal være siddeflader i træ på en strækning på mindst 20 m opdelt i mindst tre grupper.

Byrum D (plads)

Mindst 90 % af de befæstede arealer skal være i natursten i form af granit. Der kan desuden være glas og metal.

Indenfor zone for vandkunst, vist på tegning 7a, skal der være et springvand/vandkunst i niveau med belægningen.

Byrum E (have nord)

Mindst 45 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Byrum F (indre have)

Mindst 50 % af det på tegning 7a viste areal skal være bede med beplantning.

Tagterrasse

Mindst 10 % af arealet på tagterrasser skal være med beplantning. Arealet kan beregnes for tagterrasser under ét.

Stk. 7. Indretning af kantzoner

Kantzonen skal placeres, som vist på tegning 7b.

Kantzonen må gennembyrdes ved porte, indgange og overkørsler.

Kantzone a

Befæstede arealer skal være i betonsten i formatet 62,5 cm x 80 cm og natursten i form af granit.

Stk. 8. Beplantning

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7d.

Område A

Der skal mindst plantes 25 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes tre eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Nye træer skal have en stammeomkreds, når de plantes, på mindst 20-25 cm. Mindst halvdelen af de nye træer skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på mindst 15 m.

Område B, C og D

Der skal plantes mindst 60 stk. nye buske eller træer, som ikke må fældes. Heraf skal der plantes mindst ti træer i område C og mindst 10 træer i område D.

Kommentar

Det anbefales, at der bruges specialkonstruerede vækstjorde med stort indhold af lava og pimpsten. Træer bør plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og råjord under plantehullet bør løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er mindst 0,5 m dybt.

Stk. 9. Betingelse for ibrugtagning

For området gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er etableret de i stk. 4-8 fastlagte byrum, kantzoner og beplantning som følger:

- Ny bebyggelse indenfor byggefelt A, B, C, D og G, jf. tegning 5, må ikke tages i brug, før følgende er etableret: Byrum A (undtagen sidepladser ved byggefelt F), B, C og D, jf. tegning 7a; kantzoner, jf. tegning 7c; beplantning i område A og B, jf. tegning 7d; beplantning på tagterrasser.

- Ny bebyggelse indenfor byggefelt E, jf. tegning 5, må ikke tages i brug, før følgende er etableret: Byrum F, jf. tegning 7a; beplantning i område C, jf. tegning 7d.
- Ny bebyggelse indenfor byggefelt E, jf. tegning 5, må ikke tages i brug, før følgende er etableret: Byrum E, jf. tegning 7a; beplantning i område D, jf. tegning 7d; Siddepladser i byrum A, jf. tegning 7a.

Stk. 10. Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden udformning af byrum og kantzoner samt placering af træer af hensyn til mulighed for brandredning.

Stk. 11. Belysning

Byrum, portåbninger og portrum og passager skal belyses jf. § 6, stk. 1, i.

Belysning må ikke blænde omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade anden supplerende belysning i byrum B, C og D.

Kommentar

Belysning skal udføres med en dæmpet belysning, der ikke fremhæver byrum A-D som dominerende elementer i havnerummet.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal anvendes, placeres og indrettes således, at brugere beskyttes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

Indendørs med lukkede vinduer:

- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Krav om dokumentation for overholdelse af grænseværdier som 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 og anden forurening, er overholdt.

§ 10. Vandarealer og zonestatus

Stk. 1. Byzone

Arealer fremkommet ved opfyld overføres til byzone.

Stk. 2. Bolværker

Afgrænsningen mod havnen skal udføres med lodrette kajsider (bolværk) afsluttet med bolværkshammer i granit eller hårdt træ. Den synlige del af kajsiderne skal beklædes med granit. -Eksisterende bolværker i granit skal bevares.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. Retsvirkninger

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

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

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 358 Esplanaden bekendtgjort den 4. december 2002 ophæves i sin helhed for så vidt angår det af denne lokalplan omfattede område.

Kommentarer af generel karakter

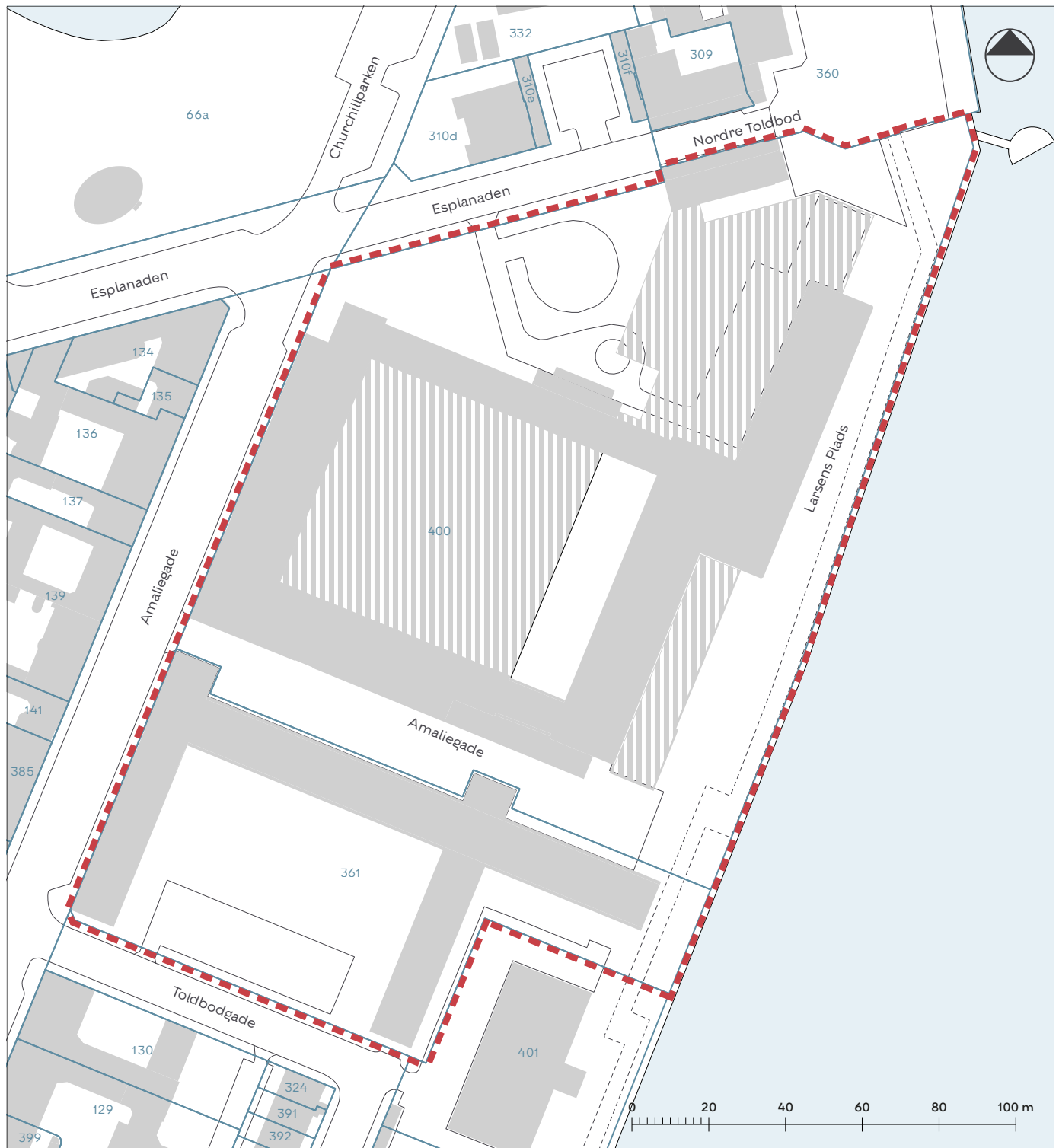
På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Tegning 1 · Områdeafgrænsning



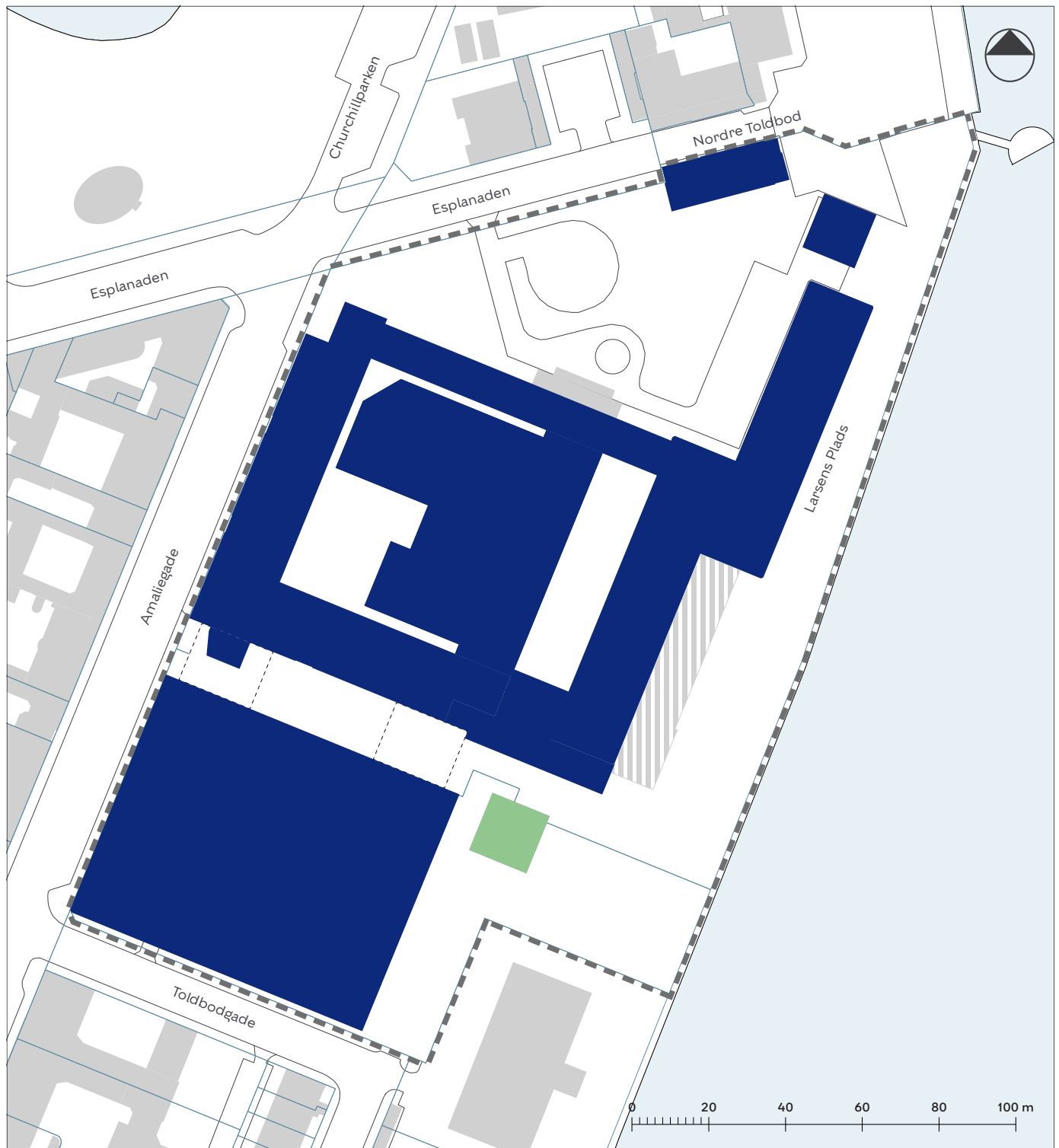
--- Lokalplanområdets afgrænsning

XX Matrikel

Eksisterende bygning

Eksisterende bygning, høj kælder

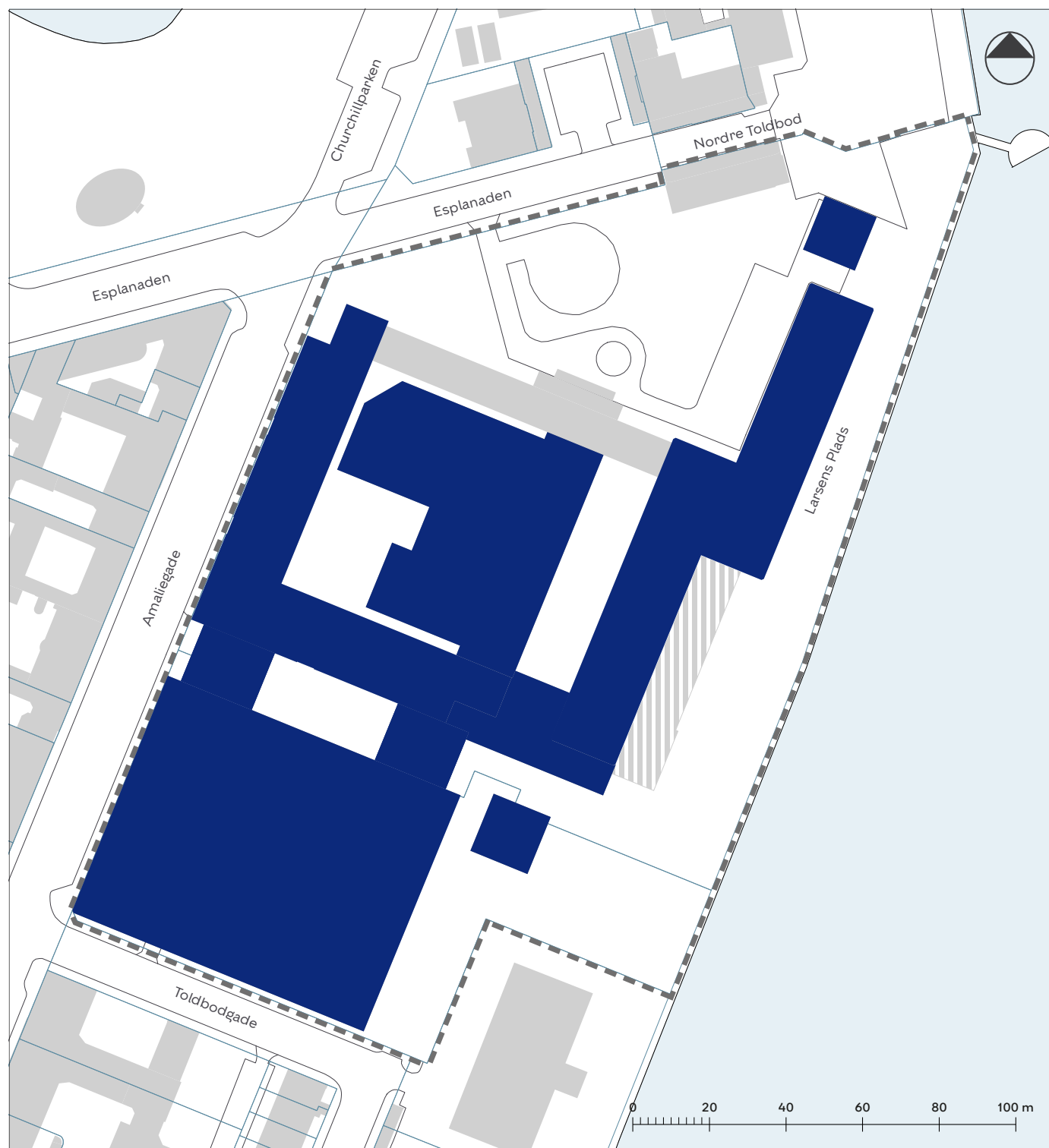
Tegning 2a · Anvendelse i stueetagen (1. etage)



- Publikumsorienterede serviceerhverv
- Serviceerhverv

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Eksisterende bygning, høj kælder
- Byggefelt overliggende etager

Tegning 2b • Anvendelse fra 2. etager og op



Serviceeerhverv

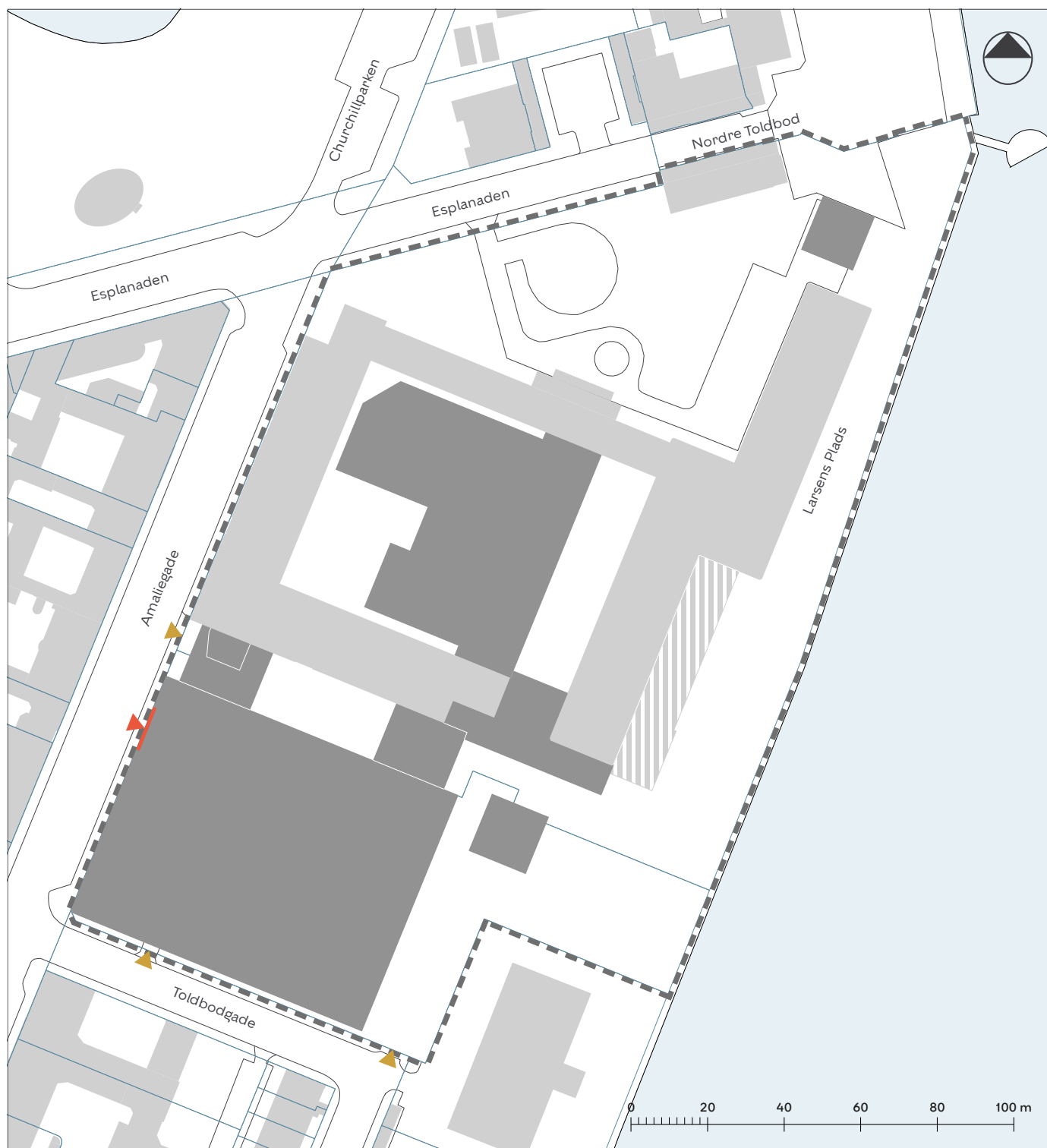
Lokalplanområdets afgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Eksisterende bygning, høj kælder

Tegning 3 • Veje



Overkørsel til parkering



Overkørsel der kan nedlægges

— — — Lokalplanområdets afgrænsning

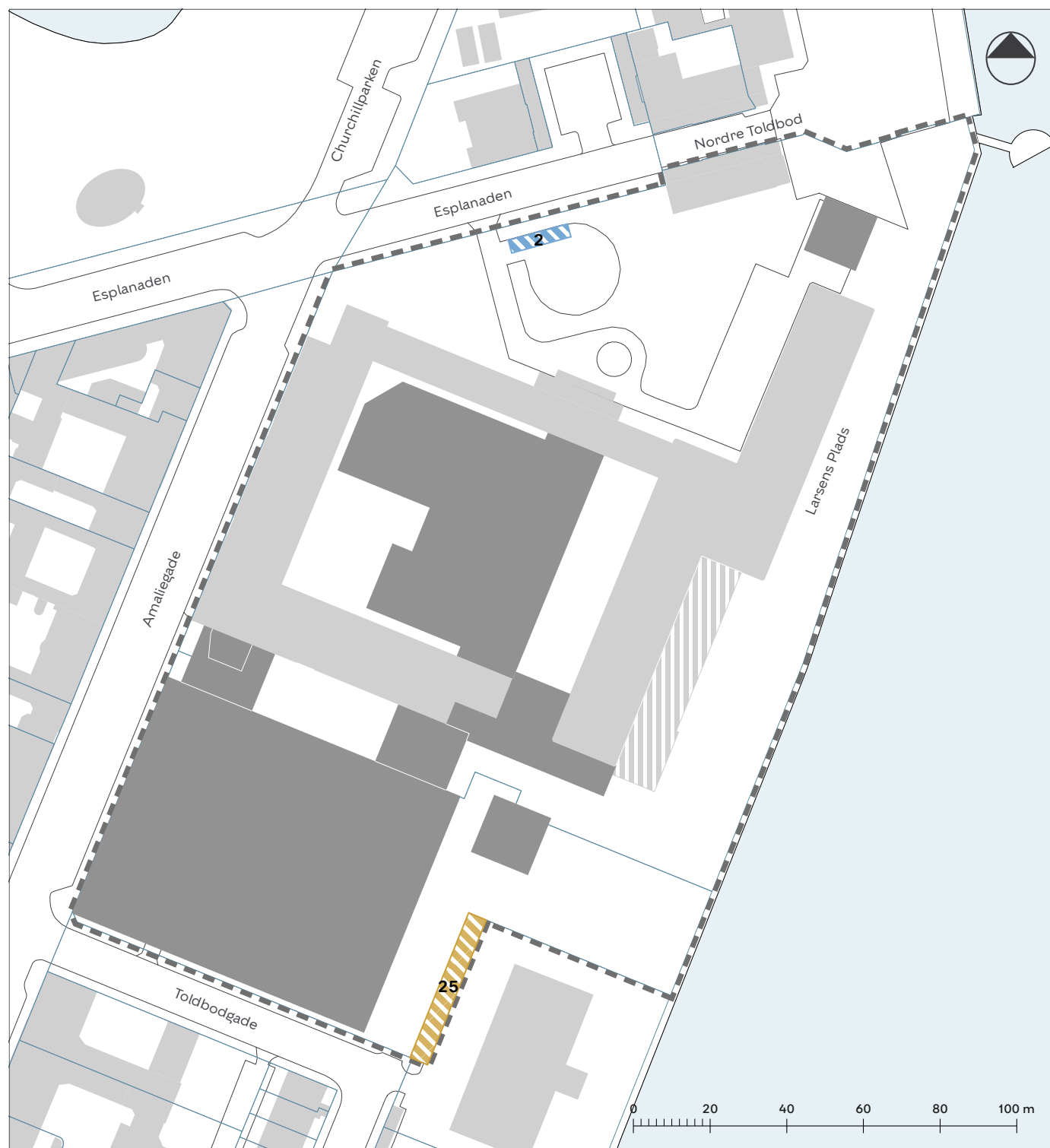
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

▨ Eksisterende bygning, høj kælder

■ Byggefelt

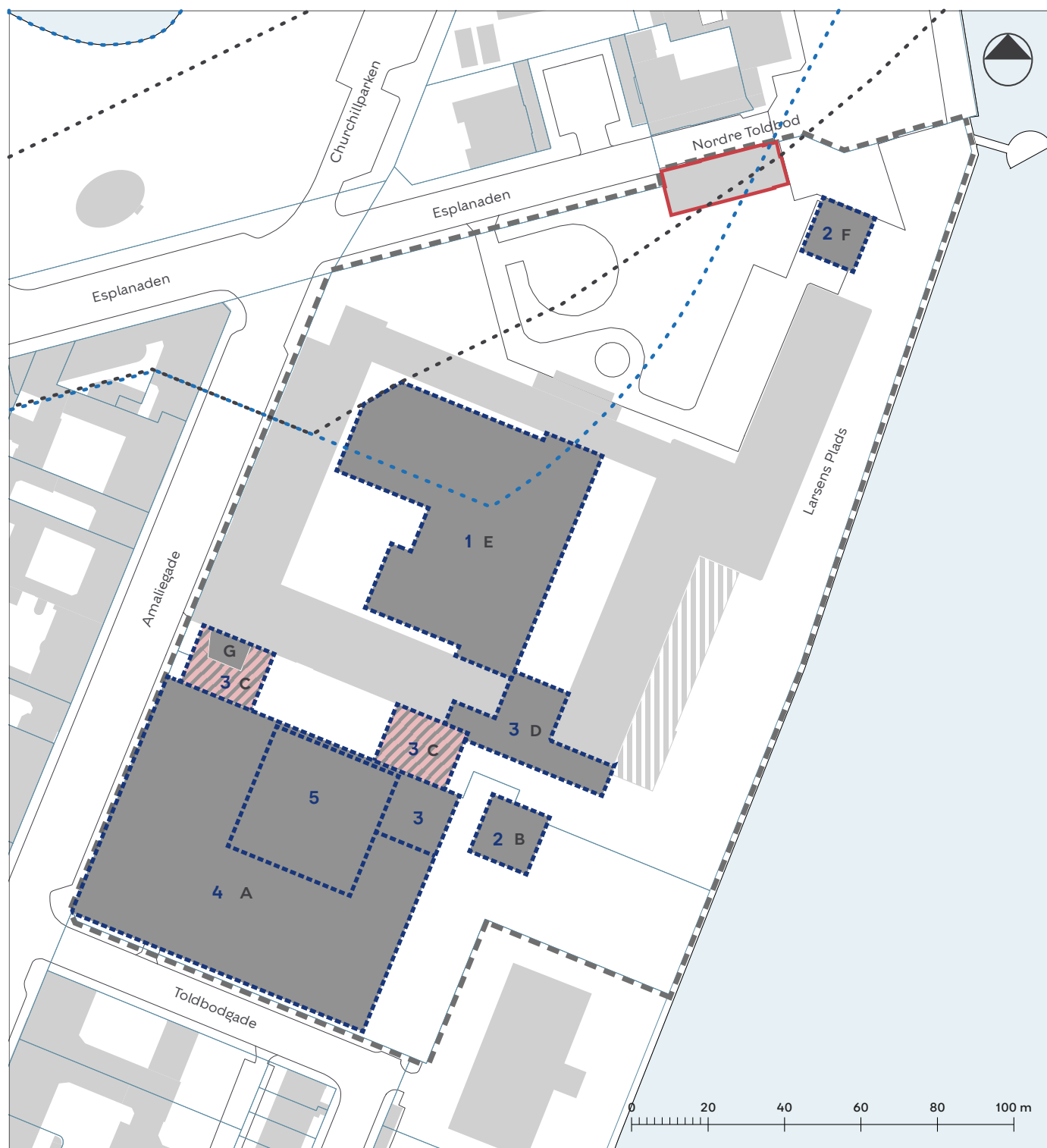
Tegning 4 • Bil og cykelparkering



- Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser
- Cykelparkering på terræn med angivelse af antal pladser

- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Eksisterende bygning, høj kælder
- Byggefelt

Tegning 5 • Bebyggelsens omfang og placering



..... Afgrænsning af byggefelt

A-G Byggefelt

x Maksimalt etageantal

Område, hvor der ikke må bygges i stueetagen (1. etage)

Bevaringsværdig bygning, der er fredet

----- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

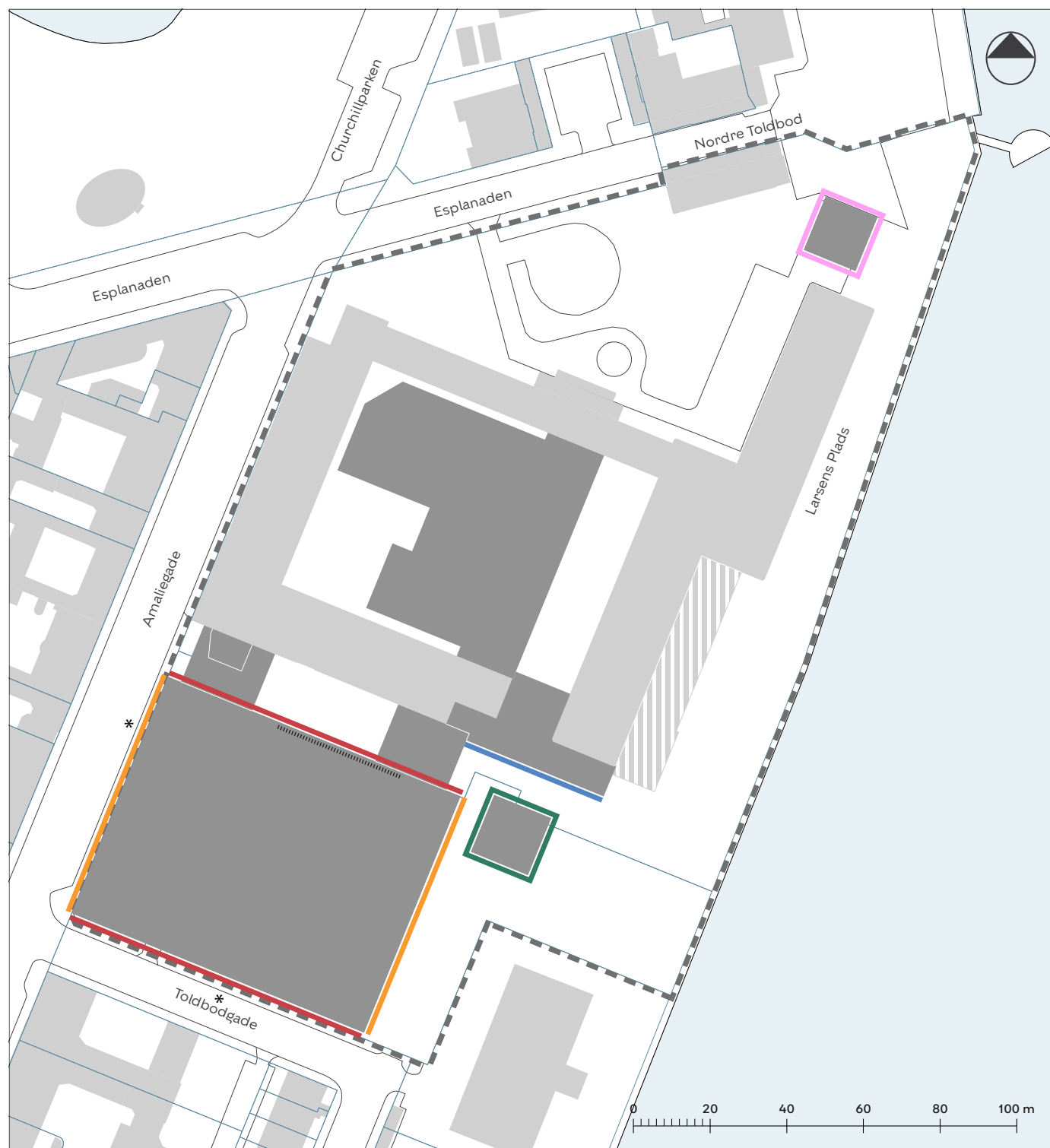
Eksisterende bygning

Eksisterende bygning, høj kælder

..... Fortidsmindebeskyttelseslinje

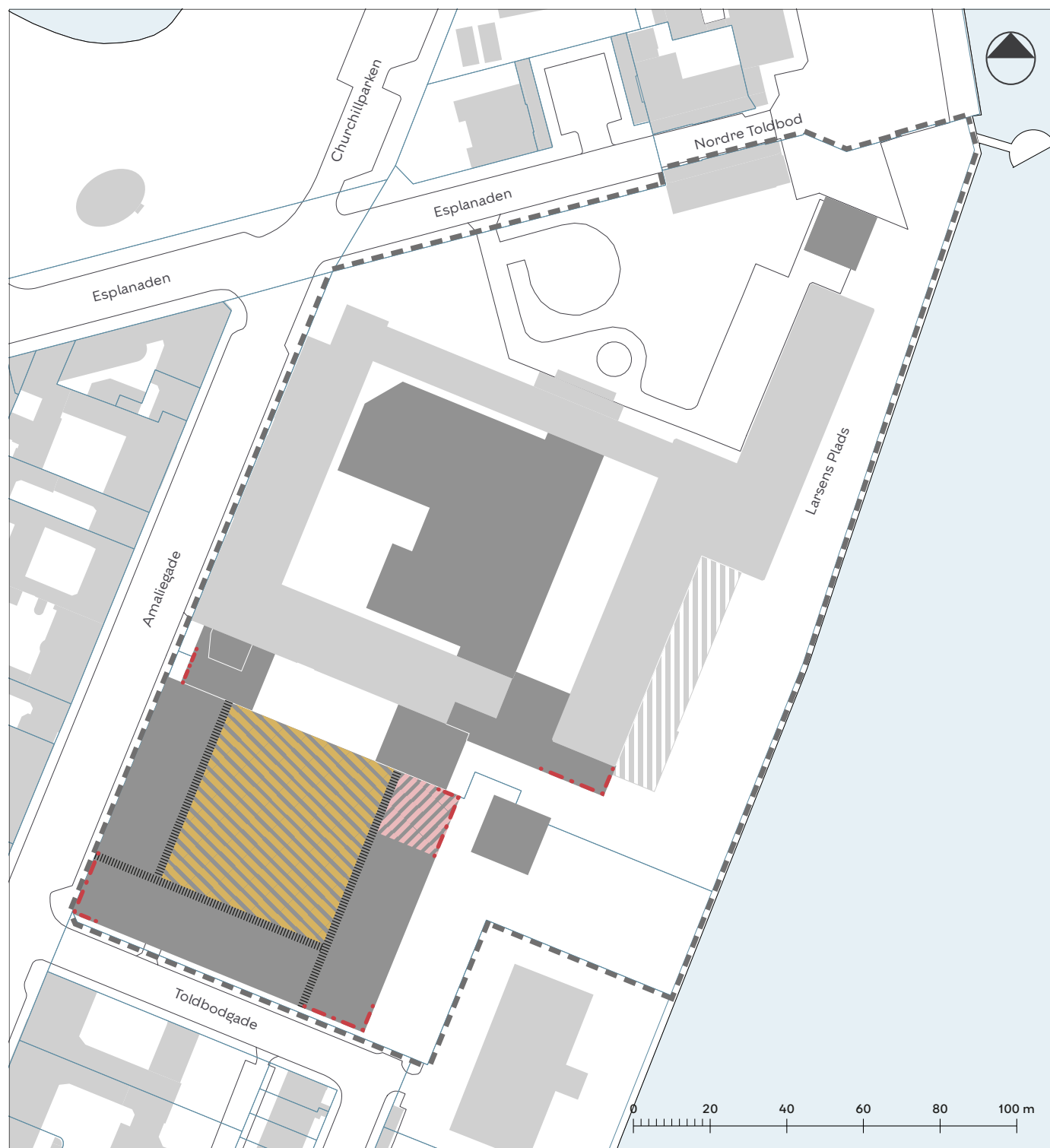
..... Søbeskyttelseslinje

Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facade a
- Facade b
- Facade c
- Facade d
- Facade e
- * Mulighed for portåbning
- Tilbagetrækning af 4. etage ikke krævet
- Lokalplanområdets afgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- ▨ Eksisterende bygning, høj kælder
- Byggefelt

Tegning 6b • Altaner og tage



--- Altan indeliggende, 2.-3. etage

||||| Zone for opdeling af valmtag

/// Krav om tagterasse ovenpå 3. etage

\\\\ Mulighed for tagterasse ovenpå 3. etage

--- Lokalplanområdets afgrænsning

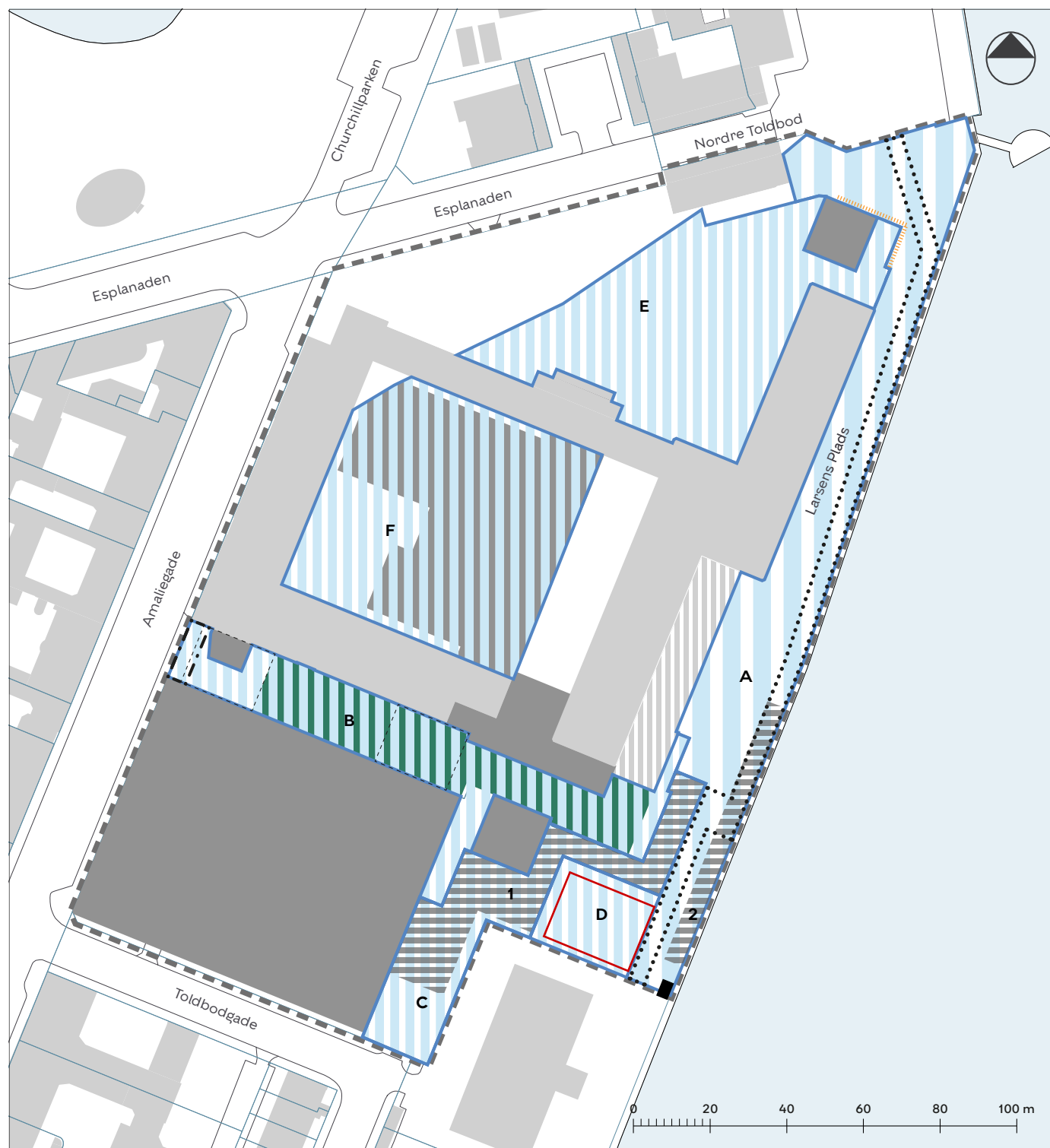
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

||||| Eksisterende bygning, høj kælder

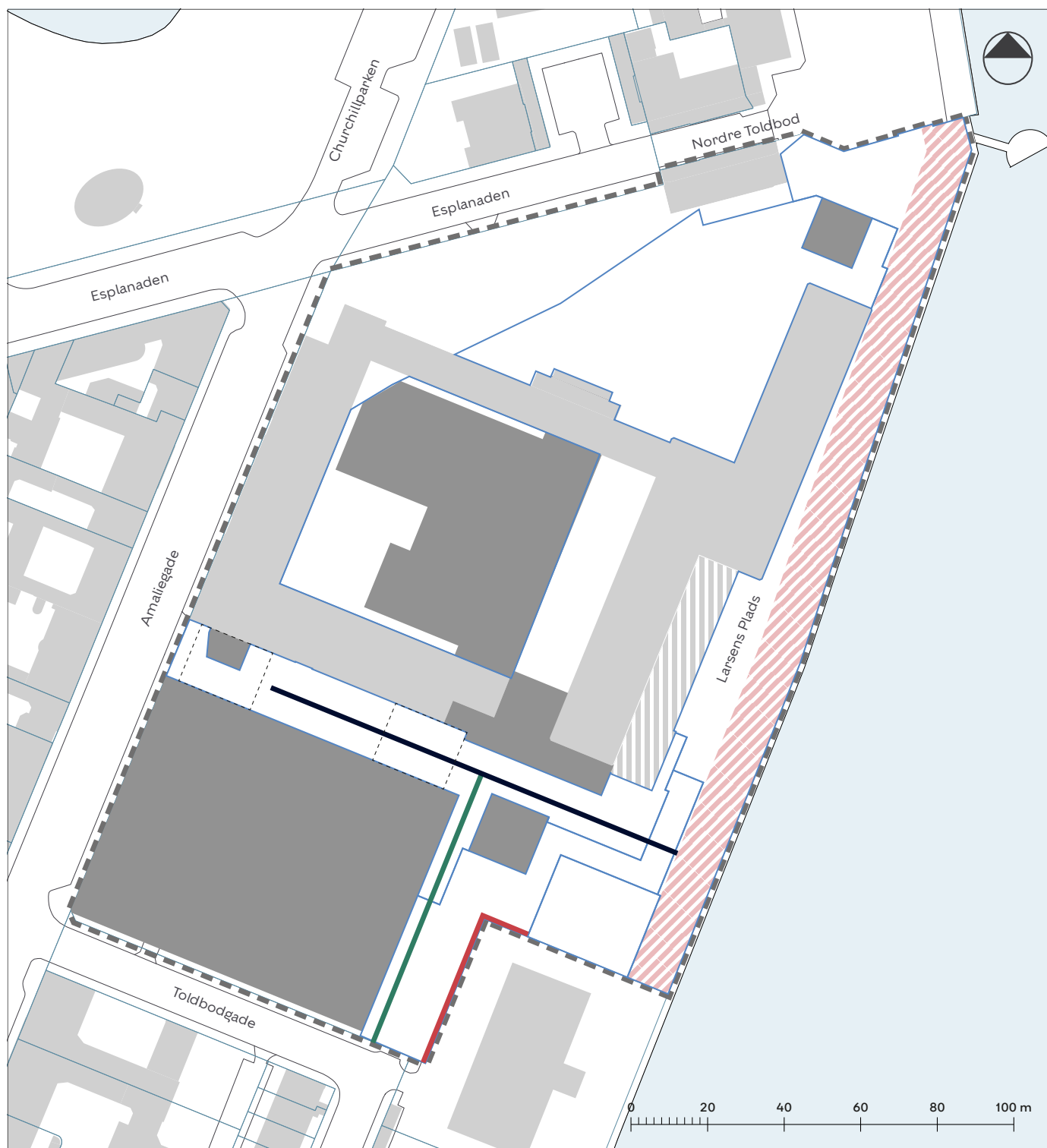
■ Byggefelt

Tegning 7a · Byrum



- | | | | |
|--|--|---|----------------------------------|
| A-F | Byrum | — — — — | Lokalplanområdets afgrænsning |
| 1-2 | Trappe | — | Matrikelskel |
| | Zone for vandkunst | | Eksisterende bygning |
| | Siddekant | | Eksisterende bygning, høj kælder |
| | Zone for beplantning (terræn) | | Byggefelt |
| · - · - · - | Zone for særlig belægning' (Amaliegade) | · · · · · | Byggefelt overliggende etager |
| · · · · · | Zone for særlig eksisterende belægning' (langs havneløbet) | | Eksisterende skulptur |

Tegning 7b • Stier



- | | |
|--|---|
|  Stiforbindelse a |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Stiforbindelse b |  Matrikelskel |
|  Stiforbindelse c |  Eksisterende bygning |
|  Promenade |  Byggefelt |
| |  Byggefelt overliggende etager |
| |  Byrum jf. tegning 7a |

Tegning 7c • Kantzoner



— Kantzone

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

▨ Eksisterende bygning, høj kælder

■ Byggefelt

Tegning 7d • Beplantning



A-D Område, hvor der skal plantes min. antal træer eller buske

X Min. antal træer

X Min. antal træer eller buske

● Træ, der gøres bevaringsværdigt i lokalplanen

--- Lokalplanområdets afgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

▨ Eksisterende bygning, høj kælder

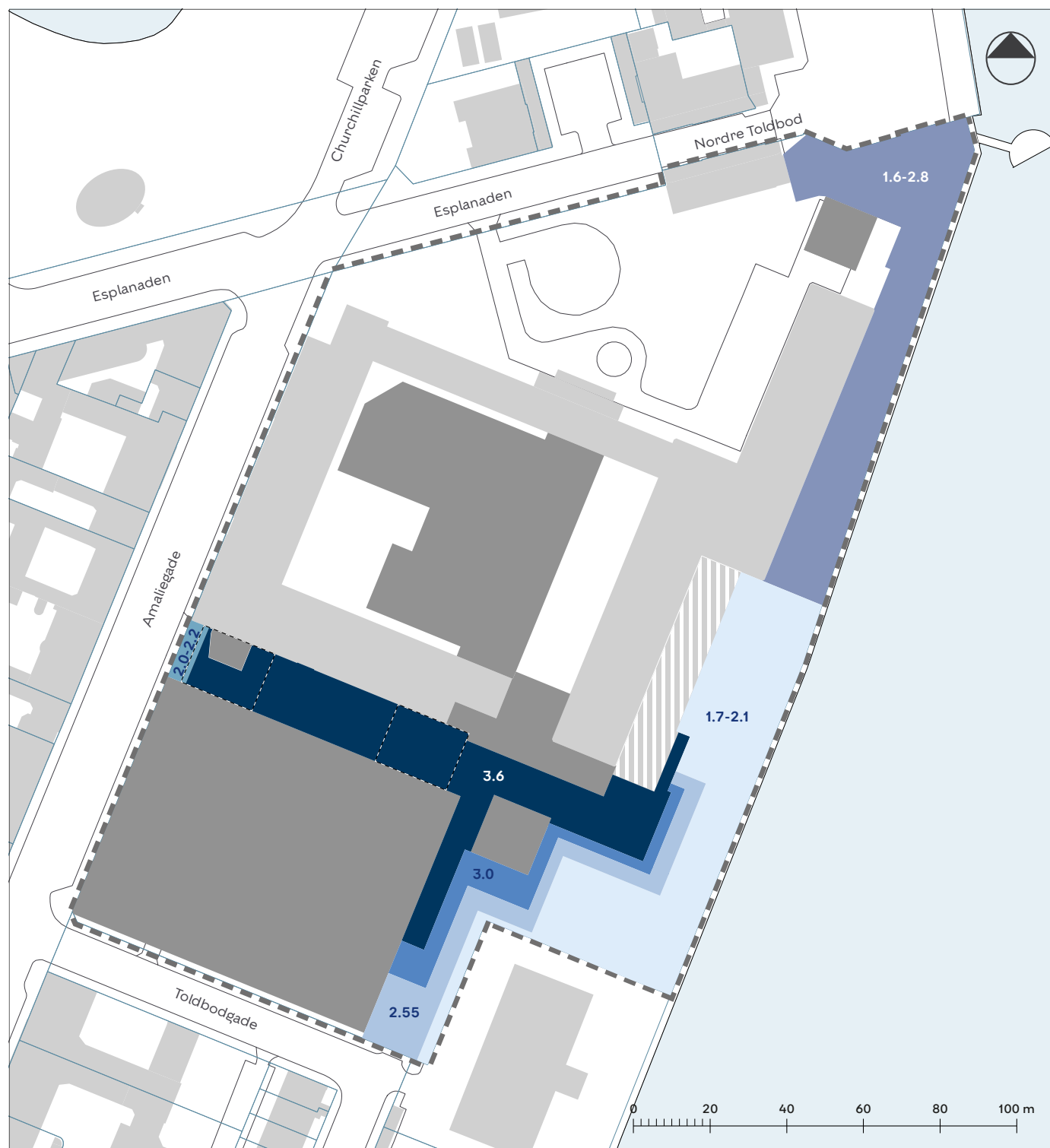
■ Byggefelt

--- Byggefelt overliggende etager

... Fortidsmindebeskyttelseslinje

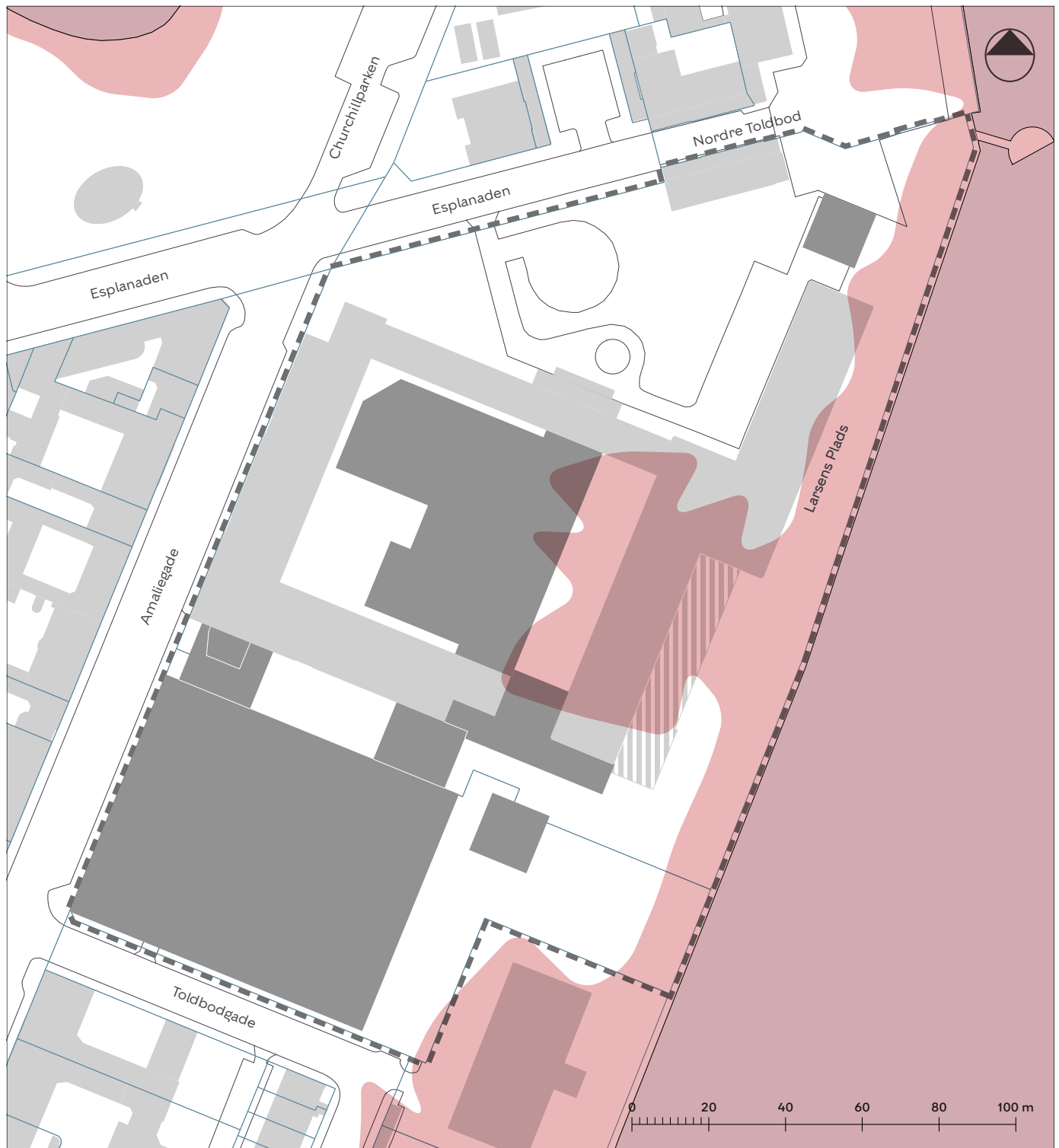
... Søbeskyttelseslinje

Tegning 7e • Terrænregulering



- | | |
|---|--|
|  Terrænkote (1.6-2.8 DVR) |  Lokalplanområdets afgrænsning |
|  Terrænkote (1.7-2.1 DVR) |  Matrikelskel |
|  Terrænkote (2.0-2.2 DVR) |  Eksisterende bygning |
|  Område med hævet terrænkote (højest 2.55 DVR) |  Eksisterende bygning, høj kælder |
|  Område med hævet terrænkote (højest 3.0 DVR) |  Byggefelt |
|  Område med hævet terrænkote (højest 3.6 DVR) |  Byggefelt overliggende etager |

Tegning 8 • Stormflodssikring



Sikringsniveau 2,5 m

Lokalplanområdets afgrænsning

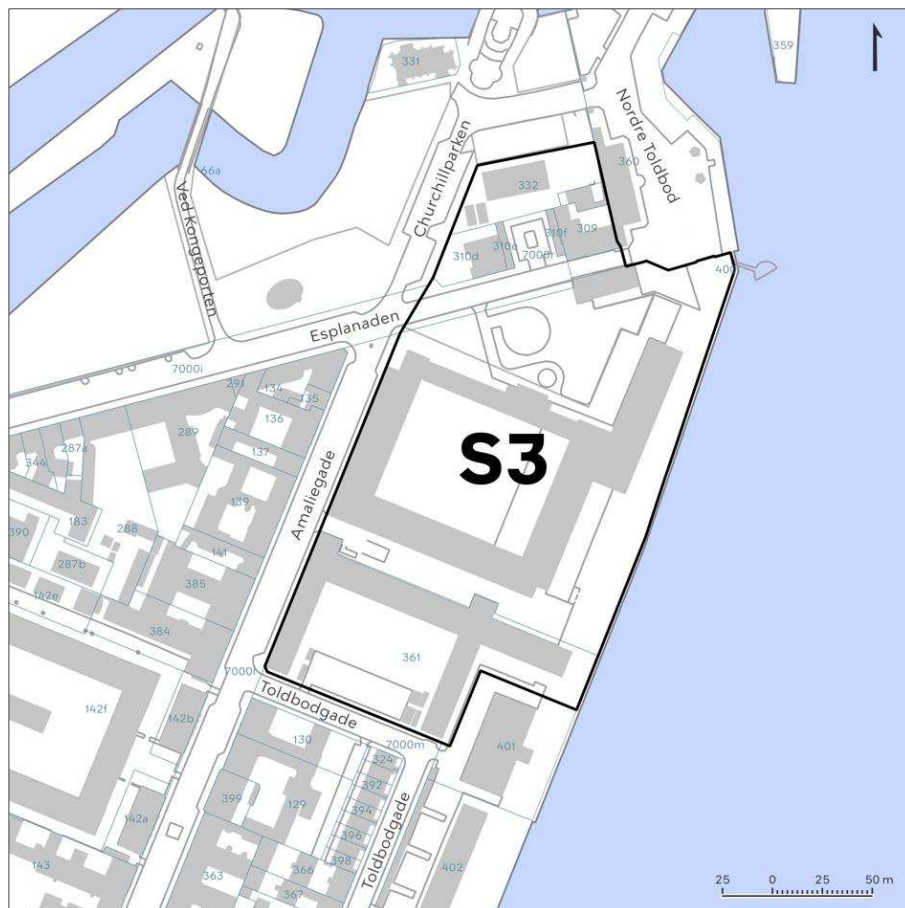
Matrikelskel

Eksisterende bygning

Eksisterende bygning, høj kælder

Byggefelt

Forslag til kommuneplantillæg



Kort A: Ændrede kommuneplanrammer

I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 foretages følgende ændringer:

S2-rammen (plannr. R19.S.1.1) ændres til en S3-ramme som vist på Kort A og tildeles nyt plannummer R19.S.1.1.T1

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 indsigts 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

Borgerrepræsentationen har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Amaliegade Nord og forslag til kommuneplantillæg.

Til forslagene hører et udkast til udbygningsaftale om omlægning af krydset Amaliegade/Esplanaden og af vejarealet ud for Amaliegade 44 og en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Høringsperioden løber fra den [dato] til den [dato].

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 Indre By Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget, [ugedag] den [dato] kl. 19-21.

Mødet afholdes [sted og adresse].

Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk.

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

parc@kk.dk

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]