

Lokalplan nr. 418 "Hambrosgade"



Lokalplan nr. 418 "Hambrosgade" er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. november 2007 og bekendtgjort den 5. december 2007.

Baggrund for lokalplanen

Formål	3
Baggrund.....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	5
Planforhold	5
Metropolzonekvarteret.....	6
Aktuelle projekter	7
Byarkitektonisk vurdering	7
Trafikstøj.....	10
Jordforurening	10
Miljørigtigt byggeri	10
Skyggediagrammer	11

Lokalplanen

§ 1. Formål	12
§ 2. Område	12
§ 3. Anvendelse	12
§ 4. Vejforhold	13
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 7. Ubebyggede arealer/parkering	16
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	17
§ 9. Retsvirkninger	17
§ 10. Ophævelse af lokalplan	17
Kommentarer af generel karakter.....	17
Lokalplantegning nr. 1	19

Forsidefoto: 3D-illustration af projekterne mod Kalvebod Brygge.



Luftfoto af lokalplanområdet omgivet af ældre karrébebyggelse, og større eksisterende og fremtidige bygningsvolumener.

Formål

Lokalplanen skal danne grundlag for opførelse af to kontorbebyggelser i karréen umiddelbart sydøst for Otto Mønsted Plads. Bebyggelsens placering og udformning skal sikre visuelle forbindelser fra Glyptotekskvarteret til havnen og formidle overgangen mellem det ældre kvarter og det nyere byområde langs Kalvebod Brygge og havnefronten.

Baggrund

Freja Ejendomme A/S, der ejer den sydvestlige del af karréen, ønsker at der opføres en kontorbebyggelse i 6-7 etager med restaurant, café og konferencecenter i stueetagen mod Kalvebod Brygge.

Nykredit, der ejer den nordøstlige del, ønsker at opføre en kontorbebyggelse i 6-7 etager i karréens spidse hjørne mod Puggaardsgade.

Mellem de to nye bebyggelser ud for Nykredits hovedsæde på Havnefronten anlægges en bymæssig plads, der formidler kontakt mellem by og havn. Herudover ønsker Nykredit at udvide sit grundareal ved at købe et mindre stykke af Puggaardsgades vejareal.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan nr. 305, som først og fremmest blev udarbejdet for at muliggøre opførelsen af Nykredits eksisterende hovedsæde og Hotel Marriott på havnefronten. Dengang var der ingen konkrete byggeplaner for det aktuelle lokalplanområde.

Grundejerne har anmodet om et ændret plangrundlag, da bebyggelsen ønskes opført i et moderne formsprog med større højde og lidt anden placering end det gældende plangrundlag muliggør.



Otto Mønstedts Plads omgivet af de arkitektonisk fine karreer, opført omkring 1900-tallet.



På nær enkelte nyere bygninger har samtlige bygninger i Glyptotekskvarteret høj bevaringsværdi, eller er fredede.



Trafikintensiteten på Kalvebod Brygge er stor. Der kører 30.000 biler pr. døgn.



Byggegrunden til venstre set fra Kalvebod Brygge mod Dan Hostel, højhuset ved Langebro.



Mitchellsgade set fra Kalvebod Brygge. Byggegrunden til højre bruges midlertidigt til parkering.



Byggegrunden set fra Puggaardsgade. I baggrunden ses Hotel Marriott t.v. og politiets garageanlæg t.h.

Lokalplanområdet og kvarteret

Mod Hambrosgade ligger politiets kontor- og garagebygning i 2-3 etager. Resten af lokalplanområdet er i dag ryddet for bebyggelse.

Lokalplanområdet har en central og attraktiv beliggenhed tæt på city og havnefronten. Området knytter sig både til det ældre Glyptotekskvarter mod nordvest og til den nyere bebyggelse langs Kalvebod Brygge og havnefronten - to områder med vidt forskellig karakter.

Glyptotekskvarteret rummer herskabelige boligkarréer i 5-6 etager, større monumentale offentlige institutioner og virksomhedshovedsæder, alle opført omkring og lidt efter 1900-tallet, bortset fra den nye bolig- og hotelkarré ved Edvard Falcks Gade.

Kvarteret fremtræder med et helstøbt præg trods forskellige bygningstyper og stilarter og har et højt arkitektonisk kvalitetsniveau. Den oprindelige blandede anvendelse er gennem årene afløst af et mere erhvervsmæssigt præg. Bl.a. har politiet inddraget mange boliger til administrative funktioner.

Den nyere bebyggelse langs Kalvebod Brygge og havnefronten, der overvejende rummer serviceerhverv, består af fritliggende individuelle bygninger i en helt anden skala. Bygningerne indrammer den brede vej og danner front mod havneløbet. Tæt ved Langebro ligger højhuset Dan Hostel (tidligere HK-bygningen) som et fixpunkt, der afslutter den brede indfaldsvej og fremhæver den vigtige forbindelse mellem city og Amager. Mellem Mitchellsgade og Bernstorffsgade ligger det høje industrihus, og syd for Bernstorffsgade vil den fremtidige nye bebyggelse til SEB Bank og rigsarkivet blive markante indslag i gadebilledet.

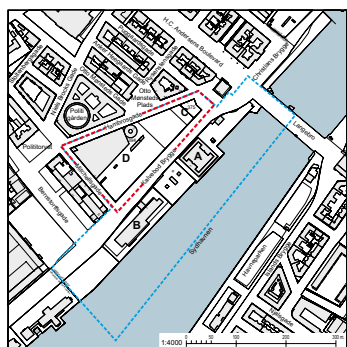
Lokalplanområdets centrale beliggenhed umiddelbart op til de regionale veje Kalvebod Brygge og Bernstorffsgade giver direkte forbindelse til byens sydlige indfaldsveje.

Området er velbetjent med kollektive trafikforbindelser. Der er buslinier ad Kalvebod Brygge, Bernstorffsgade, Hambrosgade og H.C. Andersens Boulevard, og Hovedbanegården ligger i en afstand af ca. 500 m fra Kalvebod Brygge.

Planforhold

I Kommuneplan 2005 er lokalplanområdet fastlagt til serviceerhverv (S2-område) med mulighed for at indrette op til 50 procent af etagearealet til boliger, som følge af beliggenheden i Indre By. Boligen skal fortrinsvis indrettes i de øverste etager. Der kan indrettes kollektive anlæg og institutioner. Andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner kan indrettes, såfremt de er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og intet byggeri må være højere end 24 m. Friarealet skal være af størrelsesordenen 10 procent af erhvervsetagearealet og 40 procent af boligetagearealet. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Området udgør endvidere et lokalt centerområde med mulighed for indretning af butikker med op til 3.000 m² bruttoetageareal. Arealet af de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 1.000 og 500 m².

Lokalplan nr. 305 fastlægger området til serviceerhverv med mulighed for, at op til 25 procent af etagearealet kan indrettes til boliger. Butikker må ikke etableres med et større bruttoetageareal end 500 m², og der må ikke etableres mere



- Grænse fra lokalplan nr. 305
- - - Aktuelt lokalplanområde
- Byggefelter A, B, C og D i lokalplan nr. 305

Metropolzoneprojektet

end 2.000 m² butiksareal inden for hele lokalplanområdet. Ny bebyggelse skal placeres i byggefelt C og D og i princippet opføres som sluttet facadebebyggelse langs byggefelternes afgrænsning mod de omgivne veje og pladser. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150, beregnet for området under ét, og etagearealet i byggefelt C og D må ikke være mere end henholdsvis 6.000 og 26.000 m². Fratrasket politiets garage- og kontorbygning medfører det en byggeret i byggefelt D på 15.200 m² etageareal.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser tager nøje afsæt i Glyptotekskvarters karréer med hensyn til højder, udformning, materiale- og farveholdning for at understrege, at området skal være en del af kvarteret. Krav til friarealstørrelse og parkeringsdækning svarer til kommuneplanens rammer. Højest 1/3 af parkeringspladserne må anlægges på terræn.

Lokalplanområdet udgør en mindre del af det cityområde, som kommunen har udnævnt til Metropolzone og ønsker at udvikle i samarbejde med grundejere og borgere på grundlag af en overordnet vision og strategi.

Formålet er at skabe et mere sammenhængende byområde, hvor funktioner, arkitektur, byrum, oplevelser og de trafikale forbindelser spiller sammen. Der er især fokus på livet i byrummene og deres anvendelse, og hvordan eksisterende og nye forbindelser kan forbedre forholdene for fodgængere og cyklister. Bl.a. skal der tænkes i nye forbindelser til og fra havnen.

I foråret 2007 vil 5 tværfaglige teams besvare en idéopgave om Metropolzonen. De 5 teams skal redegøre for Metropolzonens rolle og identitet i fremtidens København og de vil udarbejde en vision, en strategi og konkrete forslag til, hvordan området kan udvikles og bruges.

I lokalplanområdet vil den nye plads mellem de to kontorbebyggelser, med kravet om publikumsorienterede funktioner i dele af stueetagen, skabe bedre betingelser for byliv, og være et positivt bidrag til områdets samlede udvikling.



Fem tværfaglige teams blev i februar 2007 valgt til at give bud på Metropolzonens fremtid. Udvælgelse af de bedste besvarelser og projekter forventes at ske i maj 2007. Aktuelt lokalplanområde er vist med rødt.

Aktuelle projekter

Det hollandske arkitektfirma Erick van Egeraat har tegnet den organisk udformede karréliggende glasbebyggelse i den sydøstlige del af karréen, mens arkitektfirmaet Schmidt, Hammer og Lassen har tegnet den fritliggende polygone glaskrystal i karréens nordøstlige hjørne.

Egeraats projekt svarer til firmaets vinderprojekt i den indbudte arkitektkonkurrence, som Freja Ejendomme A/S udskrev i 2004. Projektet består af tre indbyrdes forbundne karréenheder med hovedadgang ud til pladsen mod nordøst og til- og frakørsel ved Mitchellsgade til underjordisk parkering i to etager. De interne gårde er forbundet via porte og udformet som ét langt pladsforløb med offentlig adgang. Kontorbebyggelsens stueetage rummer conferencecenter, restaurant og café. Bebyggelsen har skrå facader og tag i varierende højder mellem 22 og 28 m, højest mod Kalvebod Brygge. Udadvendte facader udføres af glas som en komposition af lukkede og transparente farvede glasfelter med vinduer i klart glas. Gårdfacaderne udføres som tunge facader for at opfylde bygningsreglementets krav til minimering af energiforbrug.

Schmidt, Hammer og Lassens fritliggende bygning er udformet som en skulptur, der "svæver" over pladsen, kun understøttet på terrænen i få punkter med mulighed for offentlig passage under dele af bygningen. Hovedadgangen til bygningen vender ud til pladsen, og til- og frakørsel sker fra Hambrosgade via rampe til parkeringskælder, der strækker sig ind under pladsen. Bygningshøjden varierer fra ca. 24 m til ca. 34 m.

Pladsen mellem de to bebyggelser anlægges som en bymæssig plads i forlængelse af Otto Mønstedts Plads. Intentionen er både at knytte an til Otto Mønstedts Plads randbelægning og samtidig skabe en moderne plads, hvor et samspil af belægning, belysning og vandstråler skaber bevægelse og sætter byrummet og de omgivne bebyggelser i scene.

Byarkitektonisk vurdering

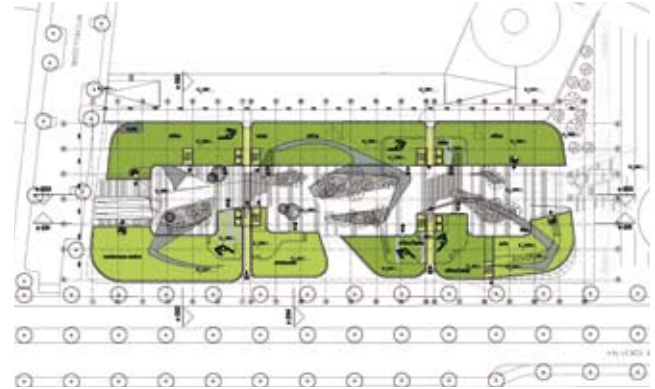
De to nye glasbebyggelser omkring pladsen danner en fin overgang mellem Glyptotekskvarterets arkitektonisk værdifulde karré og havnefrontens moderne bebyggelser. Egeraats projekt viderefører og nytolker den ældre karréstruktur i et eget moderne formsprog med bløde runde former. Schmidt, Hammer og Lassens skarpkantede retningsløse krystal modsvarer beliggenheden i karréens spidse hjørne og de omgivne forskellige bygninger og retninger. Facadernes forskellige farveholdning understreger de to forskellige bygningsudtryk. Samtidig skaber kontrasten mellem de bløde og skarpe former synergi mellem bygningerne og dramatik til byrummet.

Den nye plads vil sammen med Otto Mønstedts Plads skabe sammenhæng mellem den nye bebyggelse og Glyptotekskvarteret og skabe visuel kontakt mellem kvarteret og havnen.

Herudover vil de to bebyggelser med hver deres identitet bidrage positivt til gadebilledet mod Kalvebod Brygge. Bebyggelserne spiller fint sammen med de eksisterende store bygningsvolumener som Dan Hostel og den fremtidige bank- og rigsarkivbebyggelse på den ene side og Hotel Marriott og Nykredits hovedsæde på den anden side af vejen.



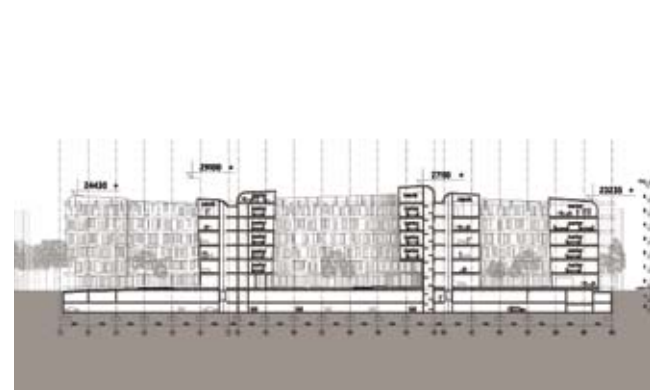
Luftfoto fra syd med de to projekter i 3D.



Plan af stueetagen og det interne pladsforløb med butikker, caféer m.m.



Kalvebod Brygges bredde fordrer en vis bygningshøjde af hensyn til gadebilledet. Bygningen er her 28 m.



Længdesnit gennem bebyggelsen med 2 kælderetager til parkering, depot m.m.



Bebyggelsen er skulpturel med afrundede hjørner og skrå facader.



Facaden mod pladsen med adgangen til den interne arkade.



Facade mod Kalvebod Brygge.

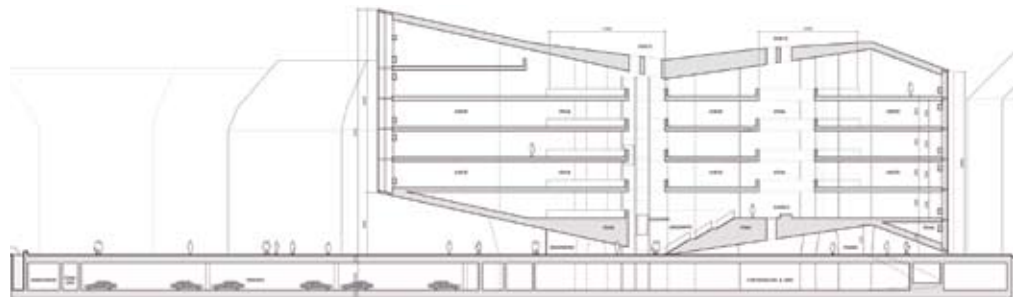
Schmidt, Hammer og Lassens projekt



Den skarpkantede krystal på "søjler" set fra politiets bygning.



Situationsplan.



Snit, der viser passagemuligheden under bygningen og parkeringskælderen under pladsen.



Den ny plads set fra Otto Mønstedts Plads. I baggrunden skimtes bebyggelsen på Islands Brygge.



Lys, vandstråler og bassin er hovedelementerne i pladsens indretning.



Bebyggelsen set fra Langebro.

Trafikstøj

Ifølge Kommuneplan 2005 må der ikke fastlægges støjfølsom arealanvendelse (boliger, rekreative formål m.v.) i områder, der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end 55 dB(A) fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv m.v. er de tilsvarende støjgrænser 60 dB(A). Det skal sikres, at det indendørs støjniveau i boliger og kontorer ikke overstiger henholdsvis 30 og 35 dB(A). Såfremt det ikke kan sikres ved trafikale tiltag, skal støjgener søges forebygget som beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1094 "Trafikstøj i boligområder".

Trafikstøjniveauet på Hambrosgade mellem Politortet og Otto Mønstedts Plads ligger på 55-60 dB(A) og herfra til Puggaardsgade på 60-65 dB(A). I Puggaardsgade ligger trafikstøjniveauet ligeledes på 60-65 dB(A) og i Mitchellsgade på 55-60 dB(A). På Kalvebod Brygge, hvor der kører 30.000 biler i døgnet, ligger støjniveauet på 65-70 dB(A). Dette skal facadeudformningen tage højde for.

Jordforurening

Den sydlige del af lokalplanområdet er tidligere havnebassin, som blev opfyldt i 1896. Fyldlaget er målt til 3,4 - 5,6 m under terræn i Niels Brocks Gade. Lignende tykkelse forventes i ovennævnte område. Der er tale om et industriområde, hvor der har været metalvarefabrik, kemisk fabrik, autoværksted, vulkaniseringsanstalt, servicestation og senest garageanlæg. Miljøkontrollen oplyser, at det er muligt, at der herfra er sket forurening af jorden og grundvandet. Servicestationen på Kalvebod Brygge 10 fik i 2006 foretaget en forureningsundersøgelse med henblik på eventuel oprensning. På ejendommen Hambrosgade 15/Mitchellsgade 4 blev der i 1999 fjernet tre nedgravede olietanke samt olieforurenede jord. Hvis der ved gravearbejder stødes på forurenede jord skal arbejdet standses og Center for Miljø underrettes.

Miljørigtigt byggeri

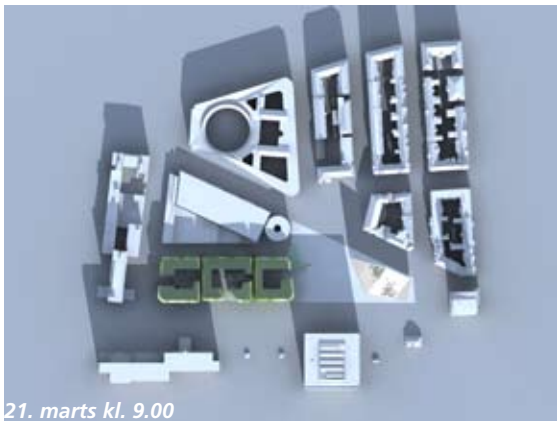
Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Borgerrepræsentationen har den 23. februar 2006 tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Baggrunden for retningslinierne er et ønske om, at der lægges vægt på miljø- og ressourcemæssige forhold, når der bygges, og at der arbejdes for en bæredygtig udvikling i dialog med borgerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" berører emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Hvert emne introduceres med det overordnede mål og problemstilling. Målet understøttes af en række minimumskrav og anbefalinger. Til hvert emne er der knyttet et idékatalog af relevante mulige løsninger og virkemidler. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er byggherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på www.tmf.kk.dk.

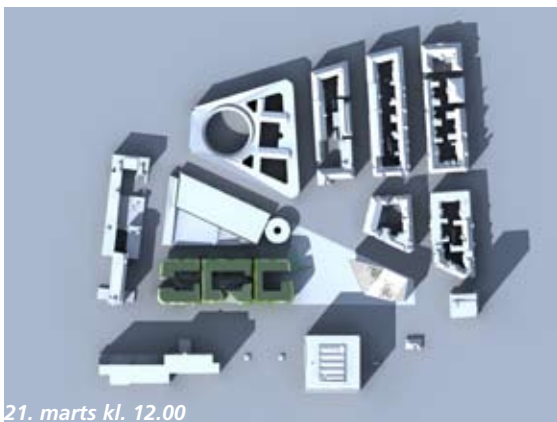
Skyggediagrammer



21. marts kl. 9.00



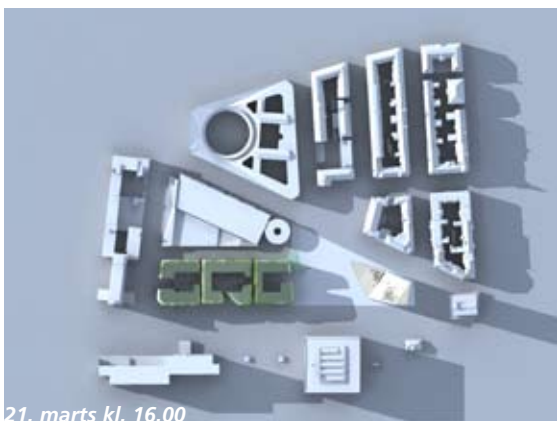
21. juni kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for et område begrænset af Hambrosgade, Puggaardsgade, Kalvebod Brygge og Mitchells-gade.

§ 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for opførelse af kontorbygninger, der ved sin placering og udformning skaber en funktionel og byarkitektonisk sammenhæng af høj kvalitet mellem det ældre Glyptotekskvarter og det nyere byområde langs Kalvebod Brygge og havnefronten. Som led heri skal følgende hensyn tilgodeses:

- Bebyggelsen skal placeres således, at der i forlængelse af Otto Mønsted Plads til Kalvebod Brygge etableres en plads, som sikrer visuelle forbindelser fra det bagvedliggende kvarter til havnen.
- Indretning af publikumsorienterede funktioner i stueetagen mod pladsen og Kalvebod Brygge skal understøtte bylivet, brugen af pladsen som passagemulighed og områdets integration i den omgivne bystruktur.
- Bygningernes volumen og udformning skal indgå i et samspil med omgivelserne og formidle skalaskiftet mellem Glyptotekskvarterets ældre bebyggelse og de nyere større bygningsvolumener langs Kalvebod Brygge.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeriet får et nutidigt arkitektonisk udtryk.
- Krav til de ubebyggede arealers indretning skal medvirke til, at give området et bymæssigt helhedspræg af høj kvalitet.
- Med udnyttelse af stationsnærheden og vægt på en bymæssig tæthed, ved krav om underjordisk parkering og prioritering af de bløde trafikanter, ved krav om brug af naturlige eller genanvendelige materialer og muligheden for at etablere miljømæssige servicefunktioner tilstræbes, at området opbygges efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag fremtræder integreret med arkitekturen og peger mod en bæredygtig by.

§ 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 375 og 394 Vestervold Kvarter København og alle parceller, der efter den 1. oktober 2006 udstykkes i området.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1.

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner.

§ 3. Anvendelse

Op til 15 procent af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. Der må ikke indrettes erhverv, institutioner og lignende over etager med boliger.

Stk. 2.

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

Stk. 3.

Mindst 85 procent af stueetagens etageareal mod Puggaardsgade, Kalvebod Brygge, Pladsen og den interne arkade skal indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv såsom butikker, restauranter, fritidsprægede og kulturelle funktioner samt andre udadvendte virksomhedsfunktioner som foyer, reception, konferencerum, udstillingslokaler, kantine og lignende, der vurderes at kunne bidrage til at skabe et varieret miljø i området. Langs de med fed streg markerede strækninger skal mindst 75 procent af etagearealet indrettes til butikker, restauranter, fritidsprægede og kulturelle funktioner.

Stk. 4.

Boliger skal i gennemsnit have en størrelse på 95 m², og ingen bolig må være mindre end 75 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning, undtaget fra bestemmelsen om boligstørrelse.

Stk. 5.

Bruttoetagearealet til butikformål må ikke overstige 3.000 m². For de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Kommentar

Folkeregistertilmeldning på adressen vil normalt opfylde kravet om helårsboliger. Det er i strid med lokalplanen at anvende boligerne til eksempelvis ferieboliger. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t, indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål.

§ 4. Vejforhold

Stk. 1.

Mod Kalvebod Brygge, Mitchellsgade og Hambrosgade opretholdes de eksisterende vejlinier.

Stk. 2.

Mod Puggaardsgade fastlægges en ny vejlinie med en afrundet hjørneafskæring ved Kalvebod Brygge. Arealet, vist med skravering på tegning nr. 1, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

Stk. 3.

Tilkørsel til underjordisk parkering skal etableres mod Hambrosgade og Mitchellsgade.

Stk. 4.

Mod Puggaardsgade fastlægges en byggelinie som vist på tegning nr. 1

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Kommentar

Den nærmere placering af overkørsler til parkeringskælder, vil blive afklaret i byggesagen. Ændringer af eksisterende vejforhold i øvrigt skal godkendes af vejmyndigheden.

Stk. 1.

Bruttoetagearealet må for hele området ikke overstige 40.700 m². Etageareal, der inden for bygningsvolumenet anvendes til tekniske anlæg, depoter, åbne forbindelser gennem bebyggelsen, fælles tagterrasser og overdækkede arkader, porte eller lignende kan etableres ud over de anførte etagearealer, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative eller funktionsmæssige hensyn. Dette gælder også for etageareal i høj kælder, der anvendes til parkering.

Ny bebyggelse skal opføres inden for de principielle byggefelter A, B og C, vist på tegning nr. 1.

Cykelparkering, renovation og lignende funktioner skal placeres inde i bygningerne. Undtagelsesvis kan mindre bygninger i 1 etage, halvtage og lignende placeres uden for byggefelter, såfremt de fremstår som integrerede dele af de ubebyggede arealers indretning og arkitektur.

Kommentar

Det fastlagte maksimale bruttoetageareal for området svarer til en bebyggelsesprocent på 190, beregnet for området under ét.

Bestemmelsen i stk. 1 a) og c) skal sikre, at arkitektoniske variationer og kvaliteter som eksempelvis åbne forbindelser og porte kan etableres uden at belaste byggeretten, og at de ubebyggede arealer i videst muligt omfang friholdes for småbygninger.

Stk. 2.

For byggefelt A gælder:

- a) Etagearealet må ikke overstige 6.900 m², og det bebyggede areal må ikke overstige 1.500 m².
- b) Bebyggelsen skal i princippet opføres som en fritliggende bygning, tilbagetrasket fra vejlinierne. Over 4 m over terrænniveau må byggefeltets afgrænsning mod pladsen dog overskrides med ca. 10 m på en begrænset del af strækningen, såfremt det er arkitektonisk og funktionelt velbegrundet.
- c) Bygningshøjden skal variere mellem ca. 25 m og 35 m. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 35 m. For den del af bebyggelsen, der har facade mod Hambrosgade må højden ikke overstige 30 m.

Stk. 3.

For byggefelt B gælder:

- a) Etagearealet må ikke overstige 23.000 m², og det bebyggede areal må ikke overstige 7.000 m².
- b) Bebyggelsen skal i princippet opføres som en overvejende sammenhængende bebyggelse med facader i byggefeltets afgrænsning mod de omgivne veje og pladsen.
- c) Bebyggelsen kan opføres som sammenhængende karréer, med åbninger mod Pladsen, Kalvebod Brygge og Mitchellsgade. Karréerne skal forbindes med portåbninger. Højden på de to porte skal variere og være mindst henholdsvis 3 og 6 m.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

d) Bygningshøjden skal variere mellem ca. 22 og 28 m. Mod Kalvebod Brygge må ingen del af bebyggelsen have en højde, der overstiger 28 m. Højden skal aftrappes mod nordvest.

Stk. 4.

For byggefelt C gælder:

- a) Etagearealet må ikke overstige 10.800 m².
- b) Bebyggelsen skal opføres som overvejende sluttet bebyggelse med facader i byggefeltets afgrænsning mod Hambrosgade og Mitchellsgade.
- c) Bebyggelsens højde må ikke overstige 25 m og må ikke overstige afstanden til modstående vejlinie.
- d) Husdybden må ikke overstige 15 m.

Kommentar

Bestemmelserne for byggefelt C betyder, at der kan opføres en ny bebyggelse i 4-5 etager mod Hambrosgade og Mitchellsgade. Bestemmelserne er møntet på eventuelle fremtidige byggeønsker. Der er ikke aktuelle planer for ændringer af bebyggelsesforholdene.

Stk. 5.

De fastlagte bygningshøjder er inklusive teknikrum, tagterrasser og lignende.

Stk. 6.

Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade mindre arkitektonisk begrundede afvigelser fra de fastlagte byggefelter, bygningshøjder og husdybder.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1.

Ny bebyggelsen skal udformes i et nutidigt formsprog af høj arkitektonisk kvalitet, der medvirker til at skabe en byarkitektonisk formidling af skalaskiftet og overgangen mellem de tilgrænsende forskellige bebyggelsestyper. Ændringer af eksisterende bebyggelse skal respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Stk. 2.

Ny bebyggelse skal gives en skulpturel karakter, hvor alle sider af bebyggelsen, inklusive tage, skal behandles som facader og understøtte bygningens arkitektoniske idé og udtryk.

- a) Bygningsoverflader skal udføres i materialer såsom glas, ikke-reflekerende metal, natursten, pudset murværk eller slebent beton. Detaljering, materiale- og farveholdning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
- b) Facader mod Pladsen, Puggaardsgade og Kalvebod Brygge skal fremtræde lette og transparente.
- c) Vindues- og dørpartier m.v. skal udføres med spinkle profiler i materiale og farve, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.
- d) Vinduer skal som hovedregel udføres med klart glas. Glas, der anvendes til facadepartier må udføres med farve, toning, silketryk eller lignende.

Stk. 3.

Der kan indrettes fælles tagterrasser med opholdsareal. Boliger skal forsynes med altaner, fælles tagterrasse eller anden form for udeophold i bygningen.

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- Stk. 4.** Tekniske installationer, tagterrasser m.m. skal placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller indenfor tagets profil således, at de indgår som integrerede dele af bygningernes arkitektur.
- Stk. 5.** Opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse og skal udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.
Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer af klart glas, der ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende.
- Stk. 6.** Udendørs belysning i forbindelse med bebyggelsens indgangspartier m.v. skal udføres med afskærmede armaturer.
- Stk. 7.** Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg, hvis placering skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
- Stk. 8.** Placering og udformning af antenner, herunder paraboler, der ikke må placeres mod pladsen og de omgivne veje, skal ske så diskret som muligt under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 7. Ubebyggede arealer

- Stk. 1.** Friarealet (eksklusive tilkørselsareal) skal være af størrelsesordenen 10 procent af erhvervsetagearealet, 40 procent af etagearealet til boliger og grundskoleundervisning og 100 procent af etagearealet til børneinstitutioner. Friarealet skal i størst muligt omfang anlægges som opholdsareal.
- Stk. 2.** Arealet i forlængelse af Otto Mønsted Plads skal anlægges som en bymæssig plads, hvor belægning, beplantning, lys, vandelementer og inventar sætter pladsen i scene og skaber en arkitektonisk helhed af høj kvalitet. Belægningen på arealet mellem bebyggelse og vejlinier skal skabe visuel overgang til Otto Mønsted Plads.
- Stk. 3.** Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 plads pr. 100 m² etageareal, og parkering skal etableres i konstruktion, fortrinsvis i underjordiske anlæg.

Kommentar

Bestemmelsen indebærer, at der indenfor byggefelt A, B og C maksimalt kan etableres henholdsvis 69, 230 og 108 parkeringspladser.

- Stk. 4.** Adgangs- og opholdsarealer skal udformes således, at de kan bruges af alle, herunder personer, der eksempelvis er bevægelseshæmmede eller har nedsat syn.

§ 7. Ubebyggede arealer

Stk. 5. Ubebyggede arealer må som hovedregel ikke hegnes. I særlige tilfælde, eksempelvis ved varegårde og lignende, må hegning finde sted med Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse.

Stk. 6. Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse indgå i fællesanlæg.

Kommentar Den nærmere indretning af pladsen og de ubebyggede arealer afklares i byggesagen, herunder placering og udformning af afsætningspladser, ramper m.v.

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

Bebyggelse og primære opholdsarealer skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang beskyttes mod støj og anden forurening fra vej.

Kommentar Støjniveauet mod Kalvebod Brygge ligger på mellem 65-70 dB(A), hvilket forudsætter facadeforanstaltninger, der reducerer det indendørs støjniveau. For erhverv/administration må og det indendørs støjniveau må ikke overstige 35 dB(A). Støjniveauet på primære opholdsarealer og på mindst én af en boligs facader må ikke overstige 55 dB(A). Der henvises til Kommuneplan 2005 og til Miljøstyrelsens vejledninger, herunder nr. 3/1984 "Trafikstøj i boligområder".

§ 9. Retsvirkninger

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

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelsen som anvendelsen ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

§ 10 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 305 tinglyst den 11. juni 1999 ophæves for så vidt angår de ejendomme, som ligger inden for det aktuelle lokalplanområde.

Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for lokalplanens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

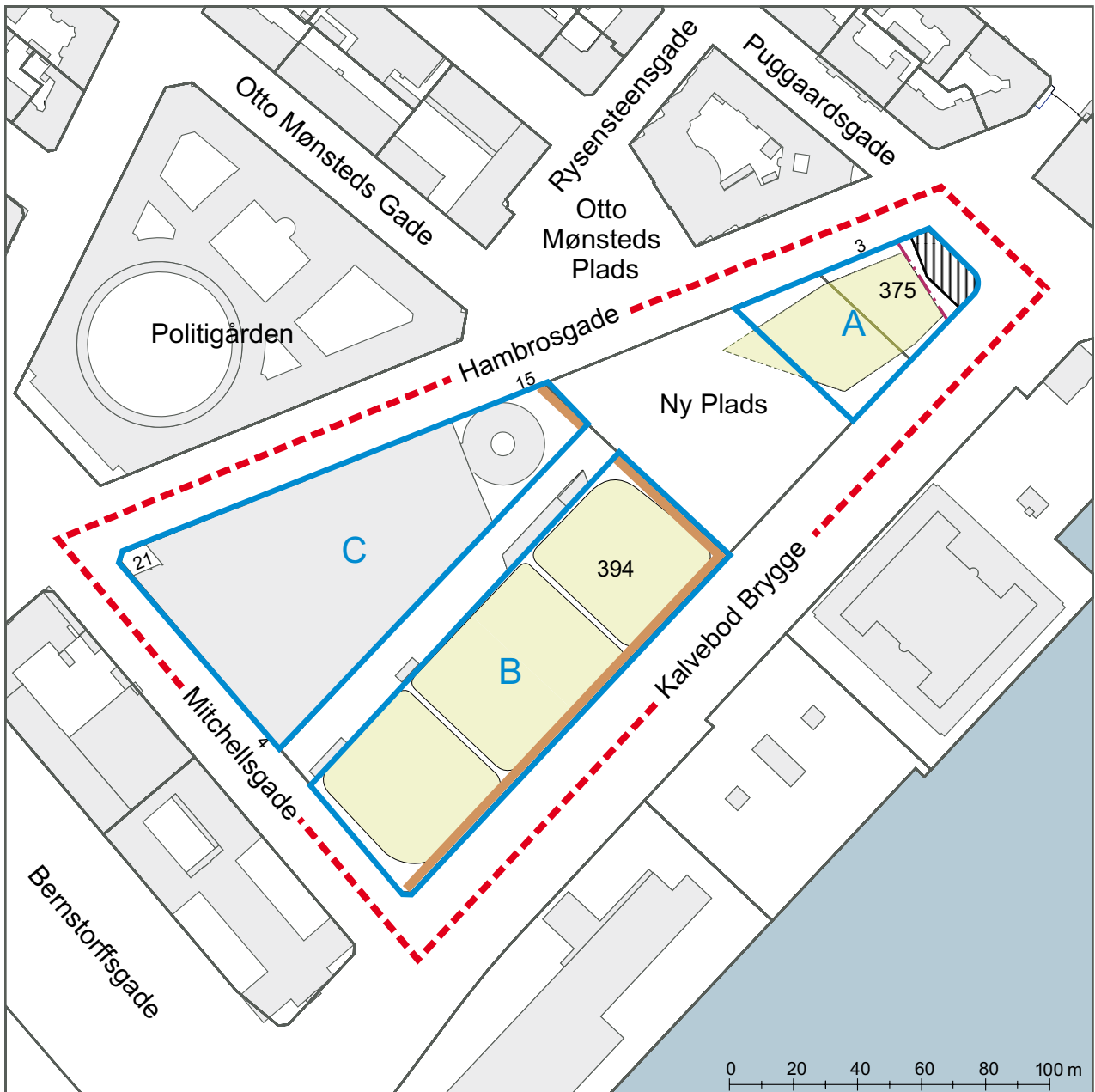
- Dispensationer meddelelse af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
 - e) Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffes i henhold til "Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.
 - f) Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurdering af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.

Lokalplan nr. 418 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. november 2007 og bekendtgjort den 5. december 2007.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 5. december 2007

Kim Spiegelberg Larsen
Teamchef

/Kirsten Mølgaard
Arkitekt



- - - Lokalplanområde
- Byggefelter A, B, C
- Vejareal, der kan nedlægges
- · - · - Byggelinie
- Ny bebyggelse
- Publikumsorienterede serviceerhverv

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Njalsgade 13, 2. sal
2300 København S
Telefon 3366 1290
E-mail: bydesign@tmf.kk.dk
www.tmf.kk.dk