



# KALVEBOD BRYGGE VEST II TILLÆG 1

## FORSLAG TIL TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 551

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 1 til lokalplan Kalvebod Brygge Vest II.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro.

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

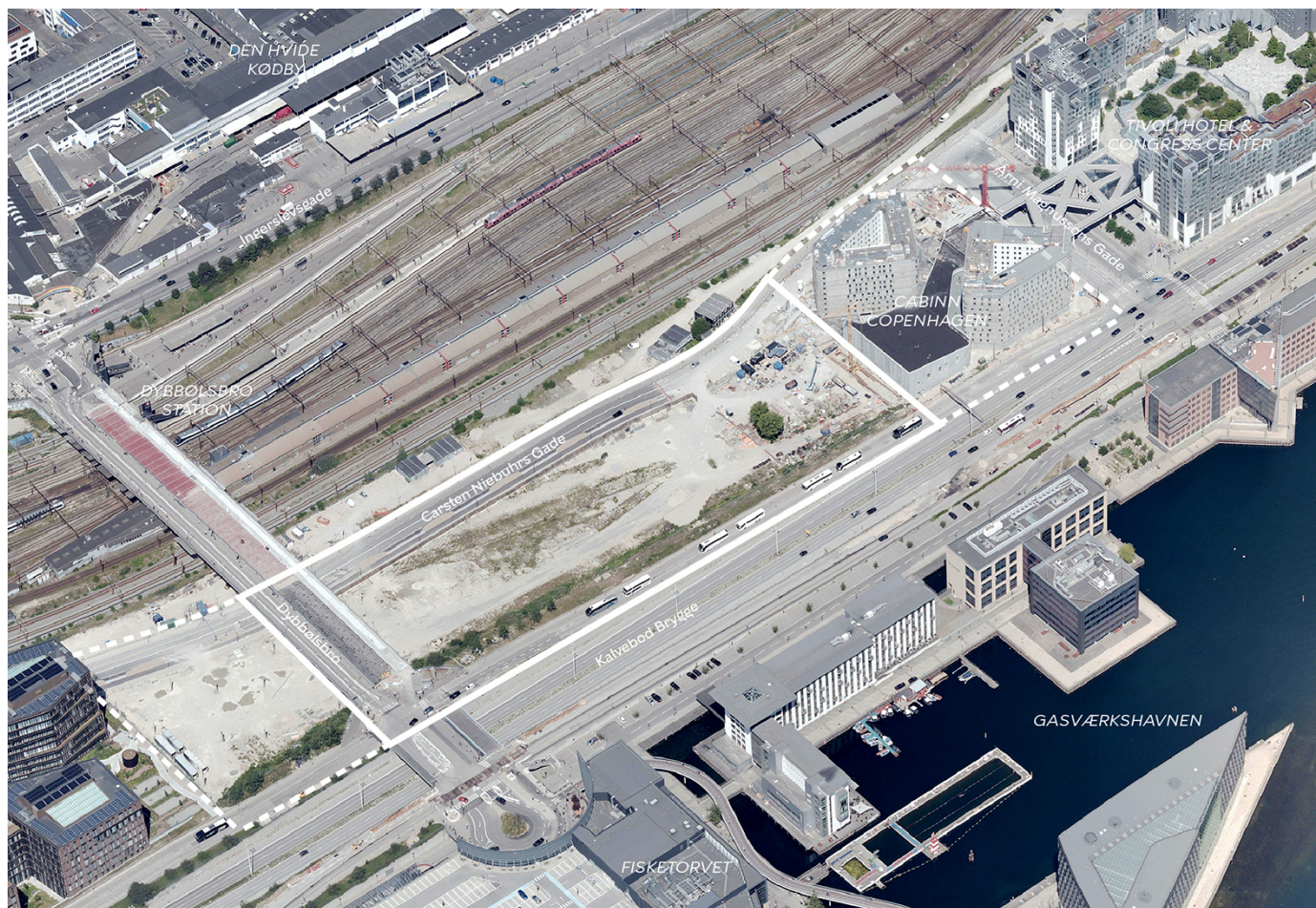


# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>24</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål.....	24
Lokalplanområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område.....	24
Lokalplantillæggets indhold .....	7	§ 3. Anvendelse .....	24
Udbygningssaftale .....	13	§ 4. Veje.....	25
Miljøforhold.....	13	§ 5. Bil- og cykelparkering .....	26
Kulturmiljø.....	15	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	27
Skyggediagrammer .....	16	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	27
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>18</b>	§ 8. Ubebyggede arealer .....	29
Overordnet planlægning.....	18	§ 9. Støj og anden forurening.....	31
Kommuneplan 2019.....	18	§ 10. Retsvirkninger .....	32
Lokalplaner i kvarteret.....	19	§ 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	32
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	20	Kommentarer af generel karakter .....	33
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	20	Tegning 1 · Områdefgrænsning .....	34
Spildevandsplan .....	21	Tegning 2a · Anvendelse - niveau 1 og 2 .....	35
Sikring mod oversvømmelse.....	21	Tegning 2b · Anvendelse - niveau 3.....	36
Vandforsyningsplan .....	21	Tegning 3a · Veje.....	37
Varmeplanlægning .....	21	Tegning 3b · Vejsnit.....	38
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>22</b>	Tegning 4a · Bil- og cykelparkering – niveau 1.....	39
Affald .....	22	Tegning 4b · Bil- og cykelparkering – niveau 2.....	40
Jord- og grundvandsforurening .....	22	Tegning 5 · Bebyggelsens omfang og placering.....	41
Museumsloven .....	23	Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden – niveau 1 og 2.....	42
Rottesikring .....	23	Tegning 6b · Bebyggelsens ydre fremtræden – niveau 3.....	43
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	23	Tegning 7a · Byrum – niveau 1 .....	44
		Tegning 7b · Byrum – niveau 2.....	45
		Tegning 7c · Byrum – niveau 3 .....	46
		Tegning 7d · Kantzoner – niveau 1 .....	47
		Tegning 7e · Kantzoner – niveau 2.....	48
		Tegning 7f · Kantzoner – niveau 3 .....	49
		Tegning 7g · Beplantning – niveau 1 .....	50
		Tegning 7h · Beplantning – niveau 2.....	51
		Tegning 7i · Beplantning – niveau 3 .....	52
		<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>53</b>
		<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>



# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplan 551 er indtegnet med stiplede, hvide linjer. Området for tillæg 1 er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II muliggør blandt andet placeringen af et varehus på 37.000 m<sup>2</sup> (IKEA). Endvidere er der mulighed for at bygge et hotel mod nord og ungdomsboliger i to højhuse kaldet Kaktustårnene, som er under opførelse.

Et nyt koncept for varehuset reducerer varehusets størrelse med ca. 45 % til ca. 19.000 m<sup>2</sup>.

De resterende 16.500 m<sup>2</sup> byggeriet er der ikke aktuelle byggeplaner for, og byggeri i denne del af området forudsætter en supplerende lokalplan.

Kunderne til det nye varehus forventes primært at ankomme på cykel, som gående eller med kollektiv transport. Derved friholdes området for en del biltrafik. Det overordnede formål med tillægget er således at muliggøre et varehus i en mindre størrelse og fastholde det gennemgående grønne strøg, samt etablering af en plads på Dybbølsbro, hvorfra der er adgang for fodgængere og cyklister til varehuset.

En reduktion af butiksstørrelsen forudsætter, at lokalplan 551 ændres.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Vesterbro og omfatter et ubebygget areal på ca. 28.000 m<sup>2</sup> inklusive Carsten Niebuhrs Gade, der er delvist anlagt på denne strækning og et areal ud mod vejen Kalvebod Brygge.

Området omfatter en del af området for lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II. Det aktuelle område er afgrænset mod sydvest af Dybbølsbros sydvestlige kant og Kaktustårnene. Mod nordøst afgrænses lokalplanen af CablInn Hotel.

Desuden grænser området op til den kommende fjernbusterminal langs baneterrænet mod nordvest, hvor fortovet udgør afgrænsningen. Mod Kalvebod Brygge følger lokalplangrænsen tilkørselsrampen fra Kalvebod Brygge til Dybbølsbro.

Området har gode udviklingspotentialer med den centrale beliggenhed såvel trafikalt som geografisk. Udbygningen af området omkring Kalvebod Brygge er gennemført på havnesiden med kontor- og hotelbyggerier samt Fisketorvet Shopping Center. På Havneholmen er der desuden opført kontor- og boligbyggerier.

På de tidligere godsbanearerale på nordvestsiden af Kalvebod Brygge er udviklingen gennemført i nord med SEB Bank, Rigsarkivet, anvendelse af Kalvebod Brygge 32 til kontorer samt Tivoli Hotel, hotel Wake Up og Hotel CablInn, og i syd ved Otto Busses Vej med 'Trafiktårn Øst', 'De 5 Styrelser' og Kaktustårnene med ungdomsboliger.

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

### Egenart

Området er kendetegnet ved en bymæssig, stor skala, der adskiller sig markant fra indre by og Vesterbros skala. Her er det brede baneterræn med sine mange spor og tog, havnens store åbenhed, Kalvebod Brygge med høj fart og store trafikmængder samt Fisketorvet og den øvrige havnefront med de store volumener. Fra de åbne banearerale er der udsyn mod byen og havnen og mod bygningsfronten langs Ingerslevsgade på Vesterbro.

### Mobilitet

Området er velbetjent med kollektiv trafik med kort afstand til Dybbølsbro Station, nærhed til Hovedbanegården og den planlagte fjernbusterminal ved Carsten Niebuhrs Gade. Metro til Sydhavnen med en station umiddelbart syd for Fisketorvet i 2024 vil yderligere opgradere den kollektive trafikbetjening.

Dybbølsbro udgør en meget vigtig forbindelse for fodgængere og cyklister til Dybbølsbro Station og Vesterbro samt til Fisketorvet, Cykelslangen, Bryggebroen, Islands Brygge og Amager Fælled.

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

### Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør omdannelse fra erhvervsformål til boligformål, stilles kravet om almene boliger ikke.



Områdets placering i bydelen.





Krydset Dybbølsbro/Kalvebod Brygge set fra syd. Lokalplanområdet strækker sig fra Dybbølsbro i forgrunden til CablInn Hotel i baggrunden.  
Foto: Dorte Mandrup.



Krydset Dybbølsbro/Kalvebod Brygge set fra syd med det muliggjorte byggeri. Lokalplanområdet strækker sig fra Dybbølsbro i forgrunden til CablInn Hotel i baggrunden. Området markeret med transparent rød forudsætter supplerende lokalplan for at kunne bebygges. Illustration: Dorte Mandrup.





Dybbølsbro set fra vest (Vesterbro). Lokalplanområdet ses midt i billedet og området for den kommende fjernbusterminal i forgrunden.  
Foto: Dorte Mandrup.



Dybbølsbro set fra vest (Vesterbro). Det muliggjorte byggeri ses midt i billedet med området for den kommende fjernbusterminal foran. Området markeret med transparent rød forudsætter supplerende lokalplan for at kunne bebygges. Illustration: Dorte Mandrup.



## Lokalplantillæggets indhold

### Indledning

Varehuset henvender sig til indbyggerne i centalkommunerne og skal aflaste lignende varehuse i Gentofte og Høje Taastrup, hvortil kunderne typisk kommer i bil. Der er for denne aktuelle placering særligt fokus på kunder, der ankommer til fods eller på cykel. Varehuset har en størrelse på ca. 19.000 m<sup>2</sup>

Ovenpå varehuset anlægges et rekreativt grønt areal kombineret med tagbygninger i én etage. Når området er fuldt udbygget, bliver det grønne areal en del af det sammenhængende landskabelige strøg mellem Bernstorffsgade og Otto Busses Vej.

Det grønne parkstrøg skal fungere som friareal for såvel varehuset som de ungdomsboliger, der er bygget umiddelbart syd for Dybbølsbro i Kaktustårnene.

Varehuset ligger mellem CabInn og Kaktustårnene, hvor byggefelterne har det grønne strøg som fælles tag, og hvor der sikres niveaufri adgang i hele det grønne strøgs længde ca. 19 m over terræn.

Lokalplanen er ikke byggeretsgivende for byggefelt B. Byggeri her forudsætter udarbejdelse af en supplerende lokalplan.

### Anvendelse

Byggefelt A fastlægges til butikker, restauranter og kulturelle formål.

Der bliver mulighed for at bygge en butik til udvalgsvarer på 19.000 m<sup>2</sup>, samt andre mindre butikker i tilknytning hertil på op til 400 m<sup>2</sup>.

Varehuset forventes mod sydvest at indeholde bistro, café og restaurant. Restauranten har udsigt over forpladsen på Dybbølsbro og baneterrænet. Bistro og café på de nedre etager henvender sig direkte til uderum på Dybbølsbro og i stueetagen under Dybbølsbro til Carsten Niebuhrs Gade.

Der bliver mulighed for at placere mindre enheder til publikumsorienterede serviceerhverv, så som restaurant, café eller butikker i énetages pavilloner på tagniveau, som del af den offentligt tilgængelige taghave.

Byggefelt B fastlægges til serviceerhverv, men byggeri her forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

### Infrastruktur

Trafikbetjeningen til lokalplanområdet vil primært ske fra Carsten Niebuhrs Gade, hvad angår varelevering og biltrafik (niveau 1). Den primære ankomst for fodgængere og cyklister vil være via Dybbølsbro (niveau 2).

Under Dybbølsbro, på Carsten Niebuhrs Gade (niveau 1), etableres et signalreguleret kryds, som vil give adgang til varehusets bilparkering. På forpladsen, i samme niveau, vil der også være handicapparkering.

Langs varehuset anlægges vejen Carsten Niebuhrs Gade i en bredde på 22 m med cykelstier og fortov i begge sider. Langs varehusets facade etableres et beplantningsbånd mellem fortov og cykelsti. På denne side vil der også være adgang til varehusets varegård. Varelevering til café og restaurant mv. vil foregå fra kantstenen.

På den vestlige side af Carsten Niebuhrs Gade er det besluttet at anlægge Københavns fremtidige fjerbusterminal. Her vil perronerne grænse op til fortovet på Carsten Niebuhrs Gade og danne et sammenhængende byrum. Syd for det signalregulerede kryds under Dybbølsbro etableres afsætning og handicapparkering til fjerbusterminalen.

På varehusets forplads (niveau 2) vil størstedelen af cykelparkeringen til varehuset være placeret.

Under Dybbølsbro (niveau 1) etableres ligeledes cykelparkering. Her placeres også den primære parkering til varehusets ansatte.

Den dobbeltrettede cykelsti ud for forpladsen på Dybbølsbro vil blive smallere, for at gøre plads til de søjler, der bærer tagdækket med det grønne strøg, der går på tværs af Dybbølsbro. Herudover etableres en venstrevingslomme mellem cykelstiens østgående og vestgående retning, hvor cyklister til varehuset kan stoppe op uden at være til gene for de øvrige cyklisters fremkommelighed på broen.

Byrummene i alle tre niveauer forbindes af et rundt trappetårn med to elevatorer i midten og et trappeforløb udenpå. Trappetårnet sikrer niveaufri adgang mellem Carsten Niebuhrs Gade, Dybbølsbro og det grønne strøg på tagniveau. Elevatorerne vil kunne benyttes af både gående og gående med cykler samt ladcykler.

Det grønne strøg (niveau 3) indeholder et stiforløb, som ved områdets fulde udbygning sikrer en grøn forbindelse mellem Indre By, et kommende byområde ved baneterrænet og Sydhavnen. Forbindelsen vil udgøre et alternativ til at færdes på Kalvebod Brygge eller Carsten Niebuhrs Gade.

Det fremgår af bestemmelsen om veje.



Situationsplan, der illustrerer de bløde trafikanters adgang til varehusets forplads ved Dybbølsbro og sammenhæng mellem forplads og cykelsti på Dybbølsbro. Illustration: Dorte Mandrup.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Byggeriet af et nyt varehus er muliggjort med den oprindelige lokalplan for området. Denne lokalplan reducerer varehusets volumen og muliggør ikke yderligere byggeri. Derfor vil lokalplanen ikke medføre en væsentlig påvirkning af bymiljøet ift. det allerede muliggjorte byggeri.



## **Bilparkering**

Bilparkeringen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Butikker: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Parkeringspladserne etableres i konstruktion, og der kan være parkering på terræn i mindre omfang.

Parkeringspladser for byggeri i byggefelt B fastlægges i forbindelse med en senere lokalplanlægning.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## **Cykelparkering**

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

Butikker: 4 pladser

Der skal være 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup> ud af det samlede krævede antal pladser til pladskrævende cykler.

Parkeringspladser for byggeri i byggefelt B fastlægges i forbindelse med en senere lokalplanlægning.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

## **Bebyggelsens placering og udformning**

Bebyggelsesprocenten på 185 i den oprindelige lokalplan fastholdes.

Varehuset (byggefelt A1-A3) kan opføres i tre niveauer med varegård i niveau 1 samt salgs- og udstillingslokaler i de øvre niveauer. Varehuset rummer samlet set ca. 19.000 etagemeter.

Det grønne strøg, der udgør varehusets tag (niveau 3), anlægges ca. 19 m over terræn. På tagniveau kan etableres én større tagbygning i én etage på ca. 3.000 m<sup>2</sup>, og to mindre tagbygninger i én etage på mindre end 1.000 m<sup>2</sup>. Hvor der er tagbygninger, er den samlede maksimale højde 25 m over terræn.

Bygningskroppen har en gennemgående dybde i størrelsesordenen 57 m.

Byggeri i byggefelt B forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan. Facaden på dette kommende byggeri skal have en sammenhæng til de tilstødende byggerier mod nord og syd, så der opnås en kontinuitet på tværs.

Hovedadgang til varehuset for gående og cyklende finder sted fra en ny plads på Dybbølsbro, der ligger ca. 8 m over terræn (i niveau 2). I niveau 1 vil der under Dybbølsbro være mulighed for udeophold ved caféen forrest på pladsen. Her vil der også være udeservering.

Mod pladsen på Dybbølsbro er facaderne overvejende udformet i glas. Hovedindgangen er markeret med et blå og gult gennemgående felt ved en udskæring i pladsen, sammen med et fremskudt indgangsparti.

Facaderne under hele det grønne strøg er gennemgående og sammenhængende. De udformes med et 'gardinmotiv' i et materiale med bølgede folder i varierende bølgelængde, der spænder fra taghaven til terræn. Dette gardinmotiv afbrydes på steder, hvor gardinet 'trækkes fra' og facaden i stedet udgøres af glaspartier.

Facadematerialet er lyslakerede metalplader med en profilering, som er med til at give materialet styrke og til at give beklædningen en stoflighed på nært hold.

Omkring hjørnerne mod Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade nærmest Dybbølsbro har facaden et blått felt som baggrund for varehusets gule logo.

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

## Byrum

### *Det grønne strøg*

Det grønne strøg skal have en landskabelig karakter og udgøre et stort, grønt byrum for byens borgere. Det indeholder et stiforløb, der vil skabe en ny grøn forbindelse mellem Indre By og Sydhavnen med grønne og rekreative kvaliteter, og udgør et alternativ til at færdes på Kalvebod Brygge eller Carsten Niebuhrs Gade. I områdets sydvestlige ende kobles det sammen med Bygningsstyrelsens projekt og Kaktustårnene, idet det også skal fungere som friareal for disse byggerier.

I den nordøstlige ende af området kobler strøget sig på sigt sammen med de eksisterende grønne byrum fra SEB Bank via Rigsarkivet og Tivoli Hotel og CabInn Hotel. I forbindelse med udarbejdelse af en supplerende lokalplan for byggefelt B, vil der således skulle indarbejdes bestemmelser, der sikrer dette. Nærværende lokalplan er forberedt til dette.

Regnvandshåndtering (LAR) vil bygherre integrere i det grønne strøg. Taghaven kan optage og forsinke en stor del af tagvandet i drænbakker, som udlægges under hele tagfladen. Overskydende tagvand kan opsamles i tanke og genanvendes til vanding i tørre perioder.

For at sikre, at taghaven fremstår grøn, fastlægger lokalplanen, at den ubefæstede grønne del af arealet skal udgøre mindst 50 procent af taghavens samlede areal.

### *Byrum - Dybbølsbro*

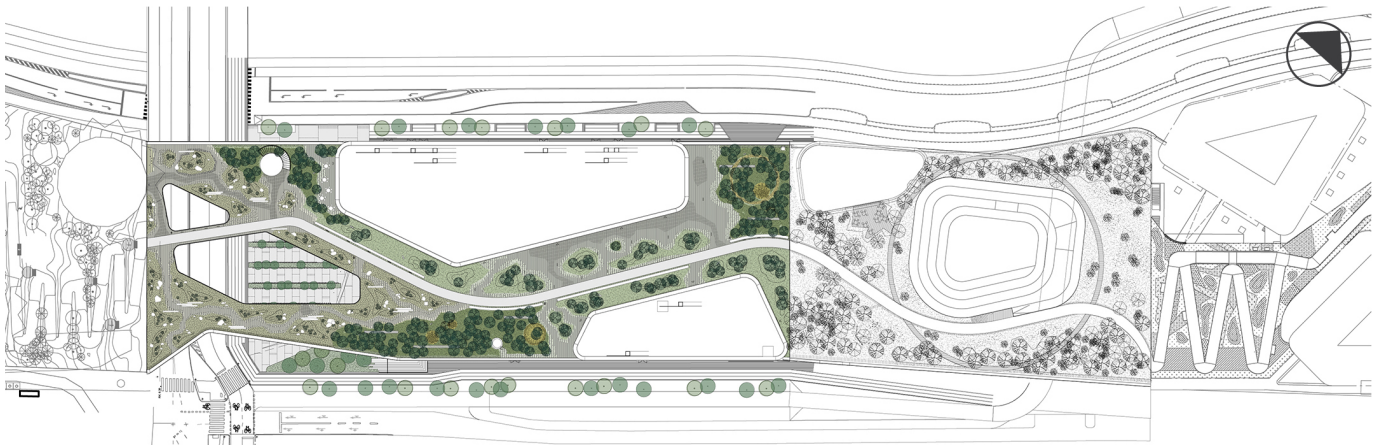
I niveau 2 med og direkte tilknytning til Dybbølsbro skal der skabes et nyt byrum, der fungerer som forplads for det nye varehus. Byrummet skal være en aktiv plads, som også rummer størstedelen af cykelparkeringspladserne for varehusets mange besøgende.

I alt kan her placeres mindst 490 cykelparkeringspladser, heraf mindst 30 til pladskrævende cykler.



Visualisering fra luften, set fra øst, der anskueliggør varehusets og det grønne strøgs sydlige del mod Dybbølsbro i tre niveauer. Illustration: Dorte Mandrup.





Illustration, der viser taghavens indretning på varehusets tag samt gadetræer langs Carsten Niebuhrs Gade og Kalvebod Brygge. Illustration: 1:1 Landskab.



Visualisering af varehusets forplads set fra syd mod nord på tagniveau over Dybbølsbro. Illustration: Dorte Mandrup.



Visualisering af lokalplanområdet set fra luften (fra vest) med varehuset til højre. Til venstre, med rød transparent markering, ses et volumen, hvor et fremtidigt konkret projekt kræver supplerende lokalplan. Illustration: Dorte Mandrup.

Cykelparkeringen kan etableres i et samlende arkitektonisk greb, hvor beplantningen er en integreret del af løsningen. Byrummet skal indrettes med mulighed for ophold, både i forbindelse med caféen i pladsens nordvestlige ende og som uformelt ophold.

I pladsens vestlige del placeres det trappetårn med elevatorer, der forbinder alle tre niveauer.

Bygningernes facader langs det nye byrum er delvist åbne facader med udadvendte funktioner. I byrummet placeres uformelle siddemøbler med integreret beplantning.

Mod Kalvebod Brygge skal etableres et grønt græsareal med solitære træer, som skaber sammenhæng med det nye vejareal mellem varehuset og vejen Kalvebod Brygge (tegning 3a). Dette areal er ikke detailplanlagt med nærværende lokalplan, da det vil indgå i et senere stiprojekt. Her skal indarbejdes færdselsareal for gående, græsabat og træbeplantning.

#### *Kantzoner*

Ved Kalvebod Brygge og Carsten Niebuhrs Gade skal facaden afsluttes med en betonsokkel, der kan anvendes til ophold og bede til brug for facadebegrønning

På det grønne strøg, hvor taghaven grænser op til pavillonerne (niveau 3), skal kantzonen variere i forhold til pavillonernes anvendelse og facadens grad af åbenhed. Ved åbne facader, hvor der ønskes øjenkontakt og bevægelse mellem ude og inde, skal belægningen trækkes ind til facaden og skabe mulighed for ophold og udeservering langs facaden.

Hvor facaden er transparent, men ikke åben, skal en ubefæstet zone med beplantning mellem facade og sti skabe en afskærmning.

Hvor pavillonerne eksempelvis huser teknik, og facaderne derfor er lukkede, skal beplantningen trækkes helt op til facaden og danne en grøn overgang mellem sti og tagpavillon.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Træer og anden beplantning**

#### *Det grønne strøg*

Beplantningen er inspireret af det danske landskab og bygherre forventer, at der på taghaven skal være tre naturtyper 'strandengen', 'overdrevet' og 'læhegnet'.

Der plantes primært robuste lokale plantetyper og biotyper, der naturligt vokser på vindbelastede, næringsfattige steder som engstrøg og kystlandskaber.

Stor artsdiversitet skal være med til at tiltrække en fauna af insekter og fugle og vil tilføre taghaven en høj grad af biodiversitet.

I alt plantes her mindst 175 træer, foruden buske i form af eksempelvis grøn-el, hassel, tørst, almindelig hyld, syren.

#### *Pladsen ved Dybbølsbro*

På pladsen ved Dybbølsbro skal beplantningen være spredt. Her er den dels integreret med cykelparkeringsløsningen og danner dels en lund af træer mod Kalvebod Brygge.

I alt plantes her mindst 42 træer.



#### *Langs Kalvebod Brygge*

Langs Kalvebod Brygge begrønnes dele af facaden og fortovet foreslås afgrænset af en bred græsabat i en parklignende karakter med mindst 19 træer placeret solitært og i mindre grupper. Der er ikke fastlagt detaljerede bestemmelser herom, jf. afsnit byrum.

#### *Langs Carsten Niebuhrs Gade*

Langs Carsten Niebuhrs Gade begrønnes dele af facaden ligeledes og der skal være et bredt fortov mellem facade og cykelsti. Mod cykelstien skal der være bede med grupper af træer placeret langs vejen.

I alt plantes mindst 14 træer her.

Samlet set, for alle tre niveauer, skal der plantes mindst 250 træer.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

### **Ekspropriation**

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

### **Kommuneplan 2019**

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I Kommuneplan 2019 er området udlagt til serviceerhverv (S3\*-ramme) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185. Den maksimale bygningshøjde er 24 m. I lokalplaner kan den maksimale bygningshøjde dog fastsættes op til 47 m for det pågældende område. Friarealet skal indgå i et sammenhængende, offentligt tilgængeligt grønt strøg gennem områderne og kan beregnes for områderne under ét.

### **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.

Den udbygningsaftale, der blev indgået i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II den 22. juni 2017 er fortsat gældende.

Den forpligter grundejer til følgende:

- Etablere signalregulering med svingbaner i krydset Carsten Niebuhrs Gade/Arni Magnussons Gade,
- Optimere signalanlæg og svingbaner ved krydset Kalvebod Brygge/Arni Magnussons Gade,
- Ombygge og udvide Otto Busses Vej,
- Optimere signalanlægget og svingbanerne i de to ben Otto Busses Vej/Vasbygade.
- Bidrage med 5,3 mio. kr. (2016 priser) til udvidelse af Dybbølsbro uden for lokalplanområdet.

### **Miljøforhold**

#### **VVM**

Københavns Kommune har i forbindelse med udarbejdelse og bekendtgørelse af lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II udarbejdet en VVM-redegørelse, som er offentliggjort samtidig med lokalplanen.



VVM-redegørelsen er vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2017. Bygherre er forpligtet til at ansøge om ændringer til projektet, når de kan have væsentlige skadelige indvirkninger på miljøet, jf. miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 13 a).

### **Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport**

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 973 af 25. juni 2020).

Det, lokalplanen muliggør, er omfattet af lovens bilag 2 punkt 10 b anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg, men planen indeholder kun mindre ændringer i forhold til den oprindelige lokalplan.

Lokalplanen skal muliggøre omdisponering af de allerede muliggjorte etagemeter, hvorfor den samlede ønskede bebyggelse er uændret i omfang. Varehusets volumen reduceres til fordel for serviceerhverv, herunder administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, kulturelle formål mv. Derved reduceres også mængden af parkeringspladser. Herudover er der tale om en arkitektonisk og landskabelig bearbejdning samt omdisponering af ubebyggede arealer.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### **Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier**

Der er trafikstøj i området fra Kalvebod Brygge og jernbanenettet. Støjniveauet er på dele af facaderne op til 68 dB, hvilket overstiger den vejledende støjgrænse på 63 dB for erhverv. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne, kan det blive nødvendigt at støjisolere bygningerne.

Støjen på friarealerne for boliger, som ligger på taget, overstiger ikke den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB. Den fremtidige bebyggelse er i planen indrettet således, at friarealerne placeret på tag er trukket tilbage fra facaden, og facaden danner en støjskærm.

### **Miljømæssige gener fra virksomheder**

Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger virksomhederne Kødbyens Maskincentral og H.C. Ørsted Værket, som har en form for drift, der medfører, at de miljømæssige gener i forhold til lokalplanområdet skal vurderes.

Der er følgende miljøforhold, der vil kunne påvirke omgivelserne i lokalplanområdet:

#### *Kødbyens Maskincentral*

Lokalplanområdet ligger lige inden for en afstand på 500 m fra ammoniakkele-anlægget i Kødbyens Maskincentral, der defineres som et risikoanlæg. Der er i 2013 udarbejdet VVM-redegørelse for omlægning af køleanlægget. Heri er der fastlagt en sikkerhedsafstand 187 m, og lokalplanområdet ligger dermed uden for risikozonen.

#### *H.C. Ørsted Værket*

##### *Støj*

Støj fra H.C. Ørsted Værket udgør for lokalplanområdet under 40 dB.

##### *Luft*

Der er foretaget en OML-beregning. Det vil sige en beregning af, om luft- og lugtimissionerne fra virksomheden overskrider gældende retningslinjer. Byggeriet kan opføres i en maks. kote 27. Beregningerne viser, at der vil kunne overholdes grænseværdier for luft- og lugtimissioner inden for lokalplanområdet.

Beregningerne har været forelagt Ørsted, der driver H.C. Ørsted Værket, som har tilkendegivet, at der endnu ikke er fastlagt nye grænseværdier for dette i forbindelse med en revision af virksomhedens miljøgodkendelse. Ørsted finder det dog sandsynligt, at grænseværdierne vil blive fastsat som angivet.

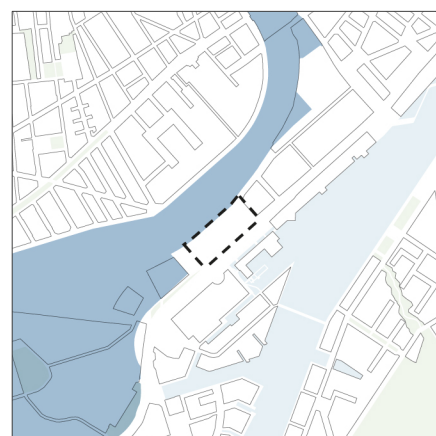
Det forventes således ikke, at ændringen af planforholdene vil betyde, at der i revisionen af miljøgodkendelsen vil blive fastsat lavere grænseværdier. Virksomhedens nuværende drift vil således ikke kunne blive påvirket af planlægningen. En evt. udvidelse af driften vil skulle respektere de samme miljøvilkår.

Københavns Kommune vurderer på den baggrund, at realisering af denne lokalplan ikke påvirker virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at lokalplantillægget ikke vil medføre skærpede miljøkrav til virksomheden.

## Kulturmiljø

Lokalplanområdet grænser op til kulturmiljøet 'Hovedbanegården og banestrækningen til Valby'. Kulturmiljøet omfatter Hovedbanegården og baneterrænet til kommunegrænsen med bygninger og anlæg. Det umiddelbare område afgrænses af Banegårdspladsen, Bernstorffsgade, Godsbanegården, Vasbygade, Enghavevej, Ingerslevsgade og Reventlowsgade. Kulturmiljøet er en del af jernbanestrækningen mellem København og Korsør, som er et af Kulturarvsstyrelsens 25 nationale industriminder, der i fremtiden kan stå som 'fyrtårne' for industrisamfundets historie.

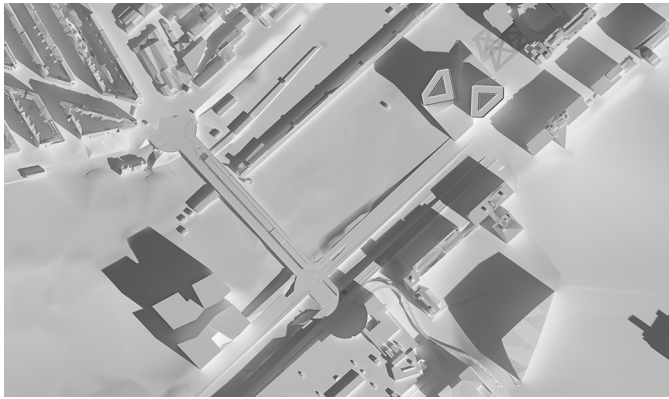
Strækningen er fremhævet som kulturmiljø i Kommuneplan 2019.



- Det aktuelle lokalplanområde
- Kulturmiljø 'Hovedbanegården og banestrækningen til Valby'

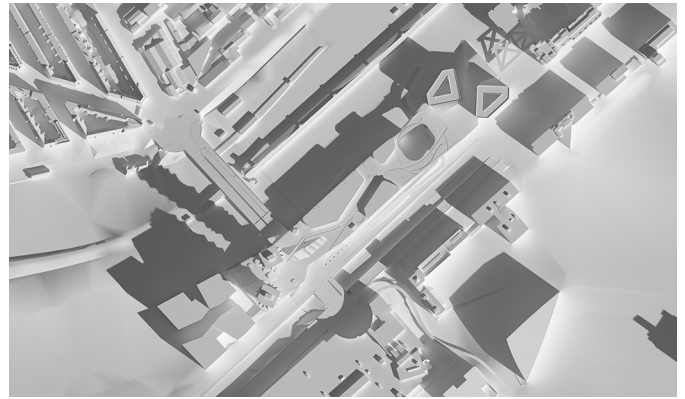
*Kulturmiljø i Kommuneplan 2019*

## Eksisterende forhold

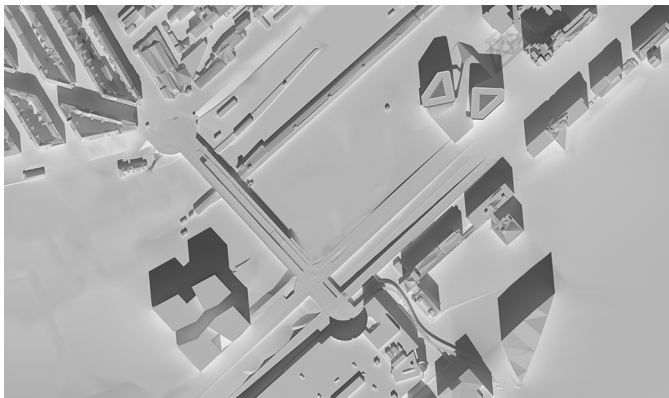


21. marts kl. 9.00

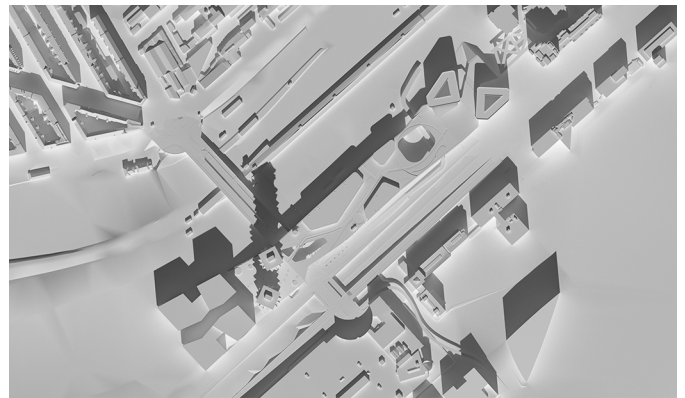
## Muliggjort med lokalplanen



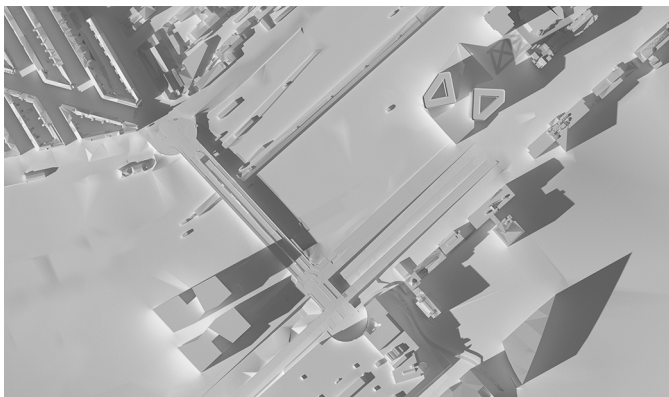
21. marts kl. 9.00



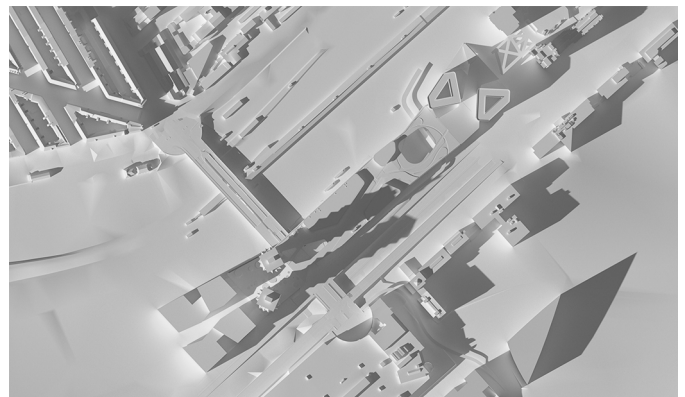
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. marts kl. 16.00

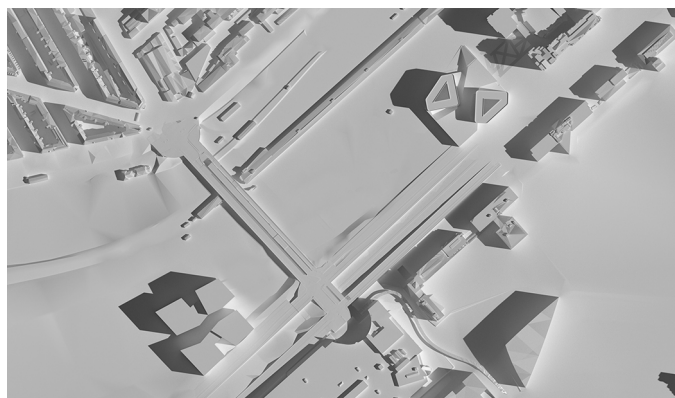
## Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at det primært vil være jernbaneterrænet og vejarealer, der påvirkes af skygger, og at tagpavillonernes skyggepåvirkning af det grønne strøg på varehuset tag vil være meget begrænset.

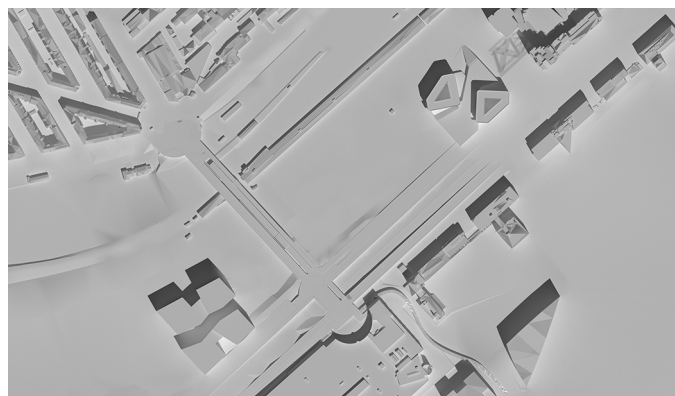
*Illustrationer: Dorte Mandrup.*



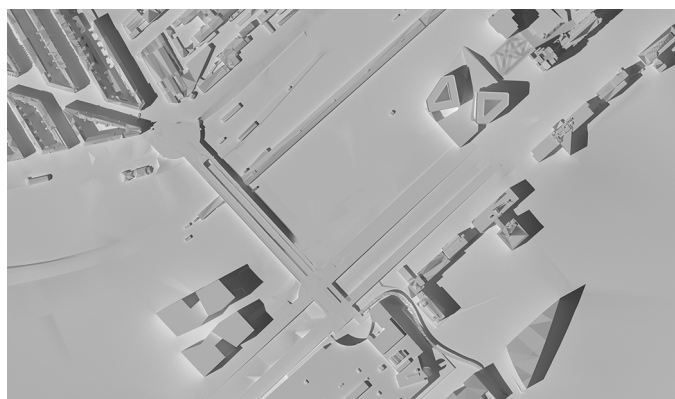
## Eksisterende forhold



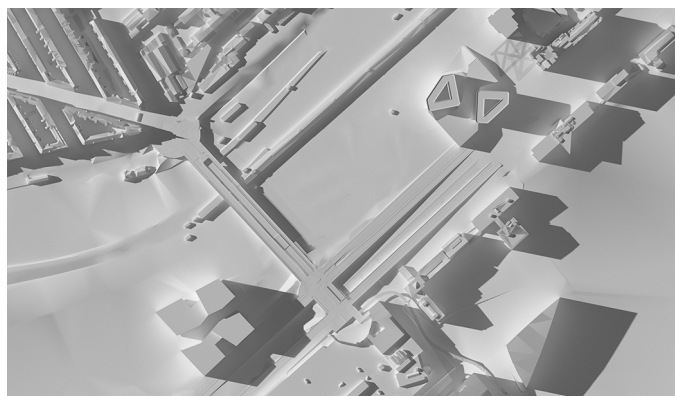
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

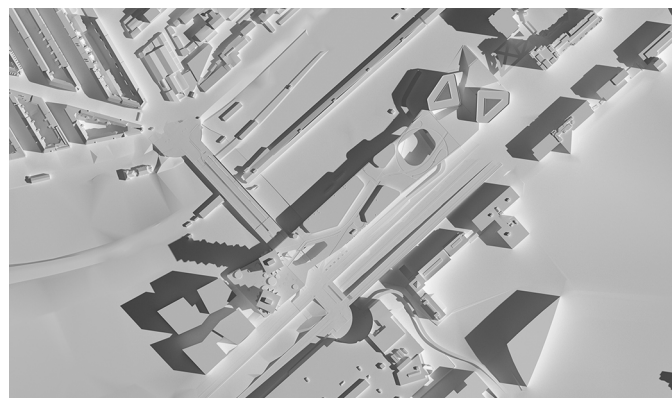


21. juni kl. 16.00

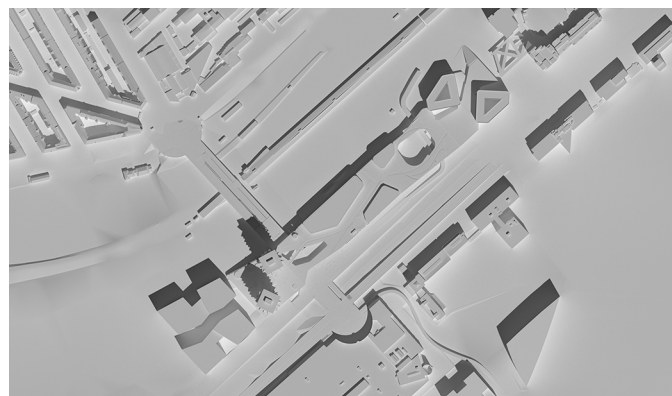


21. juni kl. 19.00

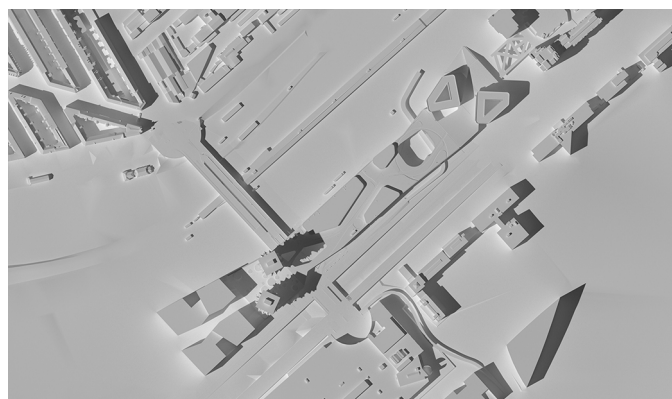
## Muliggjort med lokalplanen



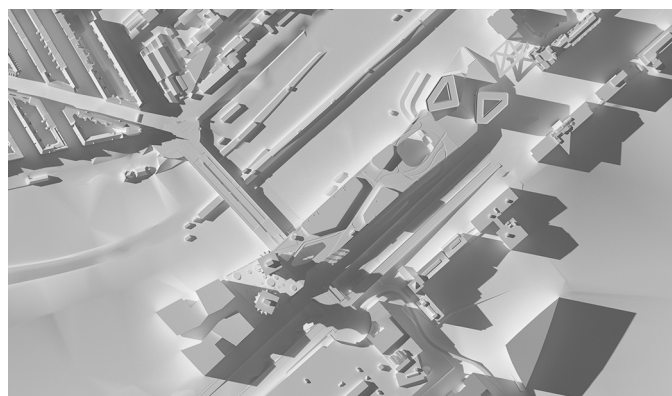
21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



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

### Kommuneplan 2019

#### Rammeområde for serviceerhverv

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

#### Detailhandel

I henhold til kommuneplanens retningslinjer for detailhandel skal City (inklusive Fisketorvet) og Ørestad City fastholde og udvikle et overordnet og moderne butiksudbud for kommunens borgere, forbrugere i Øresundsregionen og de mange turister i byen. Lokalplanområdet indgår i bymidten City, hvor der er en ramme til nyt butiksareal på 37.000 m<sup>2</sup>. Der kan her tillades én udvalgswarebutik med op til 37.000 m<sup>2</sup>.

#### Bebyggelsesprocent

Den maksimale bebyggelsesprocent for området er 185, og kan overskrides med op til 20 procentpoint, hvis dette areal benyttes til kulturelle formål, primært af publikumsorienteret art, eller til idrætsformål.

#### Byomdannelsesområde

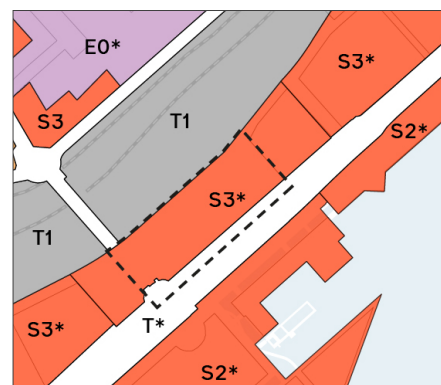
Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

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

Hermed er der mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

#### 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.



S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
*	Områder med særlige bestemmelser

Det aktuelle lokalplanområde

Gældende rammer i Kommuneplan 2019

Vesterbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Vesterbro skal søge at optimere brugen af sine friarealer blandt andet ved at skabe bedre plads til bevægelse og fritidsaktiviteter, og ved at byrum skal kunne anvendes fleksibelt. Lokalplanen bidrager hertil ved at løfte kvaliteten af opholdsarealerne inden for området.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan 585 Pumpestationen

Formålet med lokalplanen er at muliggøre et pumpeanlæg mellem Kalvebod Brygge 45 og 47. Pumpestationen er led i Københavns Kommunes overordnede klimatilpasningsplan for København og Frederiksberg. Lokalplanen fastlægger pumpestationens placering, omfang samt principper for opholdsarealer og havnepromenaden.

### Lokalplan 562 Den Hvide Kødby

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvikling af Den Hvide Kødby til et miljø for kreative virksomheder og fødevarerproduktion herunder sikre, at eksisterende byggeri af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi bevares, og at området kan udvikles med nybyggeri på to hjørnegrunde, henholdsvis 3.000 m<sup>2</sup> erhvervsbyggeri og 14.000 m<sup>2</sup> skole og idrætshal.

### Lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II

Formålet med lokalplanen er at skabe grundlag for udvikling af et centralt beliggende område med erhvervsfunktioner og ungdomsboliger, der kan understøtte den gode kollektive trafikbetjening. Lokalplanen konkretiserer desuden muligheden for at placere et stort varehus i området.

### Lokalplan 485 Kalvebod Brygge Vest med tillæg 1

Lokalplanen udgør det planlægningsmæssige grundlag for omdannelse af baneareal ved Kalvebod Brygge til et attraktivt byområde bestående af serviceerhverv, offentlige formål og rekreative arealer. Et afgørende strukturelement er et offentligt tilgængeligt landskabeligt og rekreativt grønt strøg med et stiforløb i hele området længde. Formålet med tillæg 1 er at konkretisere et kontordomicil for en del af den oprindelige lokalplan samtidig med at det grønne strøg videreføres.

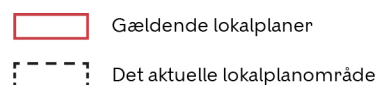
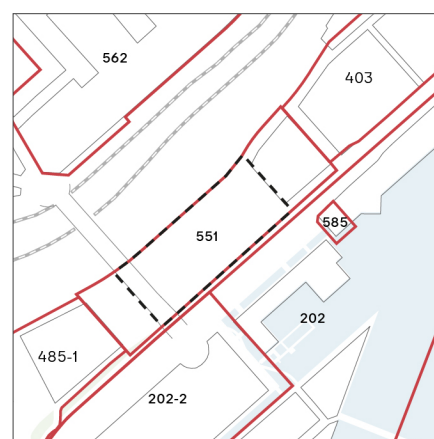
### Lokalplan 403 Rigsarkivet

Formålet med lokalplanen er at omdanne den tidligere godsbanegård ved Kalvebod Brygge til et attraktivt integreret byområde, der udnytter beliggenheden nær Hovedbanegården og Dybbølsbro Station på grænsen mellem Vesterbro og Indre By. Med en blanding af offentlige formål i form af Rigsarkivet og Landsarkivet for Sjælland mv. søges et varieret område. Et afgørende strukturelement er et landskabeligt grønt strøg med et stiforløb i hele områdets længderetning, som sikrer rekreative kvaliteter for områdets brugere.

### Lokalplan 202 Fisketorvet med tillæg 2

Lokalplan 202 muliggør en total fornyelse af Fisketorvsområdet mhp. opførelse af erhverv, hotel og butikscenter. Formålet med tillæg 2 til lokalplanen er at skabe bedre muligheder for udnyttelse af arealerne i umiddelbar nærhed til stationen. Lokalplanen muliggør endvidere, at Fisketorvet udvides med i alt ca. 70.000 m<sup>2</sup> serviceerhverv, herunder med 15.000 m<sup>2</sup> butiksareal. Derudover færdiggøres bebyggelsesplanen på Cirkuspladsen umiddelbart syd for den nye metrostation og vejen Havneholmen med en bygning til serviceerhverv på i alt 15.000 m<sup>2</sup>.

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



Lokalplaner i kvarteret



## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: [www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/indhold/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.

Københavns Kommune arbejder med bæredygtighed i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. Bæredygtighed søges opnået ved, at bygherre anvender genbrugsmaterialer og langtidsholdbare materialer. Miljømæssig bæredygtighed opnås ved, at lokalplanen har bestemmelser om den grønne taghave, klimatilpasning og grøn mobilitet. Herudover ønsker bygherre at opføre varehuset med BREEAM certificering for bæredygtighed til niveau 'Excellent' eller 'Outstanding'. Det grønne strøg skal være biologisk mangfoldigt, hvorfor bygherre arbejder med en mangfoldighed af hjemmehørende arter, både træer, buske og urter, som tilsammen vil skabe et naturligt miljø med en høj grad af biodiversitet.

## 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.

### Bæredygtigheds certificering af større byggerier

Bæredygtigheds certificeringer 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 entreprisens summen 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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

### Miljøkrav til anlægsprojekter og mindre byggerier

Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 miljøkrav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal følges for nybyggerier og renoveringer med en entreprisensum under 20 mio. kr.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://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.

### Lokal håndtering af regnvand

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

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

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet for eksempel 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 terræn 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.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

Vandforsyningsplan

## 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: [www.amid.dk/](http://www.amid.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: [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald). Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://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: [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald)

## Jord- og grundvandsforurening

Lokalplanområdet har tidligere huset jernbaneterræn til rangering mv. af forskellige tog. Arealet kan derfor være forurennet med olieprodukter, tungmetaller og opløsningsmidler. I området tæt ved lokalplanområdet er desuden tidligere konstateret pesticider.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurennet, 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@tmf.kk.dk](mailto:jordforurening@tmf.kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@tmf.kk.dk](mailto:spildevand@tmf.kk.dk)

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

Kontakt: [vand@tmf.kk.dk](mailto:vand@tmf.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 hjemmesiden:

[www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser](http://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.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder 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, for eksempel 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.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

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 for eksempel i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II er at fastlægge området til serviceerhverv, herunder en butik på op til 37.000 m<sup>2</sup>.

Formålet med tillæg 1 er:

- at fastlægge områdets anvendelse til serviceerhverv, herunder en udvalgsvarebutik på op til 19.000 m<sup>2</sup>,
- at sikre adgang gennem området, 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 udformes, så de passer til Københavns og stedets egenart,
- at de ubebyggede arealer og byrum indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur,
- at sikre området mod oversvømmelse fra regnvand,
- 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

### Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommen matr.nr. 1695h Udenbys Vester Kvarter, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 23. september 2020 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1. Anvendelse

#### *Byggefelt A*

Området fastlægges til butikker, restauranter og caféer.

#### *Byggefelt B*

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

Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

### **Stk. 2. Forurenende virksomhed**

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

### **Stk. 3. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker**

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 19.400 m<sup>2</sup>, heraf må arealet til dagligvarebutikker udgøre 400 m<sup>2</sup>. Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 19.000 m<sup>2</sup>, og den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup> etageareal.

### **Stk. 4. Publikumsorienterede serviceerhverv på tag**

For byggefelt A2 vist på tegning 5 gælder, at mindst 35 % skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og caféer.

Dette areal må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer og klinikker.

### **Stk. 5. Placering af anvendelse**

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

## **§ 4. Veje**

### **Stk. 1. Vejudlæg**

Mod Carsten Niebuhrs Gade udlægges det med grønt på tegning 3a viste areal til vej.

### **Stk. 2. Fastlæggelse af vej**

Carsten Niebuhrs Gade fastlægges i en bredde af 22 m med kørespor, cykelsti, træbeplantning og fortov, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

Den dobbeltrettede cykelsti på Dybbølsbro fastlægges i en bredde af 13 m med ca. 3,5 m bredde cykelstier, afstigningszone og fortov, som vist på tegning 3a. Udformningen skal ske som vist i snit på tegning 3b.

#### **Kommentar**

*Ved veje menes også adgangsgivende stier.*

### **Stk. 3. Overkørsler**

Overkørsler skal placeres, som vist på tegning 3a.

Der må ikke etableres overkørsler mod Kalvebod Brygge.

### **Stk. 4. Afvigelser**

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.



## Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte ejendomme.

### Kommentar

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

*Den nærmere udformning af de i stk. 1-3 fastlagte vejarealer, herunder træbeplantning sker efter vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.*

*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 kvadratmeter bruttoetageareal. Undtaget herfra er areal, der anvendes til parkering.

Parkeringsdækningen for byggefelt A skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige:

Butikker: 1 plads pr. 214 m<sup>2</sup>

Parkering skal etableres i konstruktion.

Højest 5 % af parkeringsdækningen beregnet for hver matrikel må indrettes på terræn. Parkering på terræn skal placeres som angivet på tegning 4a.

### Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Der skal for byggefelt A mindst etableres følgende pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal:

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:

Butikker: 1 plads pr. 300 m<sup>2</sup>

Cykelparkering på terræn skal placeres som vist på tegning 4a og 4b.

### 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

Bebyggelsens omfang i byggefelt A 1-3 fremgår af lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II § 5, stk.

Bebyggelse i byggefelt B vist på tegning 5 forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

### Stk. 2. Bebyggelsens placering i byggefelt A 1-3

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som vist på tegning 5.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 5.

### Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger må højst opføres med de på tegning 5 viste bygningshøjder målt fra kote 2,0.
- b) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningsvolumenet, herunder i byggefelt A2 og A3, vist på tegning 5. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation. Nødvendig teknik skal placeres med mindst samme afstand fra facaden, som teknikens højde er målt fra tagfladen.

### Stk. 4. Husdybde

Husdybden må ikke overstige 57 m.

### Stk. 5. Mindre bygninger

Der må opføres mindre, fritliggende bygninger i én etage på hver maksimum 25 m<sup>2</sup>. Bygningerne indgår i bebyggelsesprocenten. Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres to mindre bygninger.

Mindre bygninger skal placeres på tag indenfor byrum C, vist på tegning 7c.

## § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelserne gælder kun for byggefelt A. Bebyggelse i byggefelt B forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

Facadeforløb er vist på tegning 6a og b.

### Stk. 1. Facader

- a) På facader på byggefelt A1-A3 skal materialet være beton, glas og metal. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi. Materialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) På byggefelt A1-A3 skal farverne være hvide eller lys grå. På facadeforløb c må facader være anden farve og danne baggrund for skilting med logo.

Langs facadeforløb b og facadeforløb d-f skal facader udføres med varierende, lodret bølgede flader. Denne 'gardin'-facade skal være sammensat af segmenter af lodret bølgede profiler med mindst

3 forskellige bølgeradier, hvor forskellen mellem radier er mindst 20 cm. Dybden på facadens bølgende profil skal være mindst 40 cm målt vandret.

- c) Langs facadeforløb b skal bygningen have en sokkelhøjde på mellem 0,4 og 0,6 m målt fra fortovet. Soklen skal være i lys beton og afsluttes med en vandret flade (siddebænk) med en varierende dybde på 18-60 cm.

På mindst 40 % af facadeforløb b skal soklen have en dybde på mindst 40 cm.

- d) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses. Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne. Effektbelysning er ikke tilladt.

## **Stk. 2. Vinduer, døre og indgangspartier**

- a) Langs facadeforløb a skal mindst 80 % af facaden være gennemsigtigt glas.
- b) Langs facadeforløb b, skal mindst 20 % af facadearealet være gennemsigtigt, i form af lodrette vinduespartier med en bredde på min. 1,5 m. Vinduespartier smallere end 1,5 m kan ikke medregnes i facadens gennemsigtighedsgrad.
- c) Vinduespartier skal være gennemsigtige, lodrette bånd i samme højde som facaden.
- d) For facadeforløb d skal mindst 65 % af facaden være i gennemsigtigt glas i form af lodrette vinduesbånd, som spænder fra taghavens niveau til tagkant.
- e) For facadeforløb e skal mindst 5 % af facaden skal være i gennemsigtigt glas i form af lodrette vinduesbånd, som spænder fra taghavens niveau til tagkant.
- f) For facadeforløb f er der ikke krav om gennemsigtigt glas.
- g) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- h) Vinduespartier må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Undtaget er vinduespartier placeret inden for facadeforløb c.
- i) Der skal anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- j) På facadeforløb b skal porte være i metalbeklædning med lodret bølgende flader som angivet i stk. 1.
- k) Døre på facadeforløb b skal være i metal og have samme farve som den øvrige facade på facadeforløb b.

## **Stk. 3. Tage**

- a) Tage skal være flade. Der kan anvendes elementer til udnyttelse af solenergi.
- b) På byggefelt A1 skal tagflader indrettes som taghave, jf. § 8, stk. 3.
- c) På byggefelt A2 og A3 skal tagflader, der ikke anvendes til udnyttelse af solenergi, være grønne tage, dvs. med græs, sedum eller lignende.
- d) Værn om taghaver/tagterrasser skal være med balustre i samme farve som facaden.
- e) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal i samme farve som facaden.



- f) Udformningen af solenergianlæg er desuden reguleret i § 6, stk. 3 b, der handler om teknik på tage.

#### **Stk. 4. Reklamer**

- a) Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som for eksempel lysaviser eller animerede reklamer på facader, gavle og huse tage.
- b) Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

### **§ 8. Ubebyggede arealer**

Bestemmelserne gælder kun for byggefelt A. Bebyggelse i byggefelt B forudsætter tilvejebringelse af supplerende lokalplan.

#### **Stk. 1. Oplag**

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

#### **Stk. 2. Indretning af ubebyggede arealer**

Placering af byrum og kantzoner skal ske som vist på tegning 7a-7f, og som det fremgår nedenfor.

Niveau 1 er terrænniveau på højde med Carsten Niebuhrs Gade.

Niveau 2 er i niveau med Dybbølsbro.

Niveau 3 niveauet for det grønne strøg på varehusets tag.

Byrum 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 broer.

#### **Stk. 3. Byrum**

Byrum måles fra kantzonens yderkant.

*Byrum A - Carsten Niebuhrs Gade*

Der skal være mindst 2 stk. bænke eller mindst 6 m plinte/siddekanter.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton i farven lys grå
- Betonsten i farven lys grå
- Natursten i farven lys grå

*Byrum B - Dybbølsbro*

Mindst 12 % skal være bede med beplantning.

Der skal mod Kalvebod Brygge være en opholdstrappe med et areal på mindst 80 m<sup>2</sup>.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton i farven lys grå
- Betonsten i farven lys grå
- Natursten i farven lys grå

*Byrum C- Det grønne strøg*

Mindst 50 % skal være bede med beplantning.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton i farven lys grå
- Betonsten i farven lys grå
- Natursten i faven lys grå
- Asfalt med stentilslag
- Grus

Der skal være bænke, plinte eller siddekanter med en samlet længde på 50-70 m.

Der skal være en sti i hele byrummets udstrækning. Stien skal have en bredde på mindst 3 m.

#### **Stk. 4. Kantzoner**

*Kantzone a*

Der skal være bede med facadebeplantning langs facaden i en dybde på min. 30 cm målt vinkelret på facaden langs min. 25 % af de lukkede facader vist på tegning 7d og 7e.

Om siddeplinte henvises til § 7 stk. 1 c.

*Kantzone b*

Der skal være et areal på mindst 70 m<sup>2</sup> med befæstet areal.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton i farven lys grå
- Betonsten i farven lys grå
- Natursten i farven lys grå

*Kantzone c*

Der skal være et areal på mindst 100 m<sup>2</sup> med befæstet areal.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton i farven lys grå
- Betonsten i farven lys grå
- Natursten i farven lys grå

Der skal være mindst 15-20 m bænke, plinte eller siddekanter.

*Kantzone d*

Der skal være et areal på mindst 200 m<sup>2</sup> med befæstede arealer.

Befæstede arealer skal være i:

- Beton i farven lys grå
- Betonsten i farven lys grå
- Natursten i farven lys grå

*Kantzone e*

Der skal være et areal på mindst 50 m<sup>2</sup> med befæstede arealer.

*Kantzone f*

Der skal være bede med beplantning langs facaden med en dybde på mindst 1 m, målt vinkelret på facaden.

## **Stk. 5. Beplantning**

Der skal være beplantning, som vist på tegning 7g-7i.

Der skal være facadebeplantning mod Carsten Niebuhrs Gade og Kalvebod Brygge, jf. § 8, stk. 4.

Der skal plantes mindst 250 stk. nye træer, som ikke må fældes.

Træerne i det på tegning 7i viste område, skal kunne opnå en højde på 4-6 m.

I dette område skal der desuden plantes buske. Her skal mindst 50 % udgøres af følgende arter: grøn-el, hassel, tørst, almindelig hyld, syren, gråpil og kvalkved.

Omkring hvert nyplantet træ skal der være mindst 20 m<sup>2</sup> areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m<sup>2</sup>.

### **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 minimum 0,5 m dybt.*

## **Stk. 6. Betingelse for ibrugtagning**

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 7g-7i viste nye træer er plantet.

## **§ 9. Støj og anden forurening**

### **Stk. 1. Støj fra trafik**

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauet må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L<sub>den</sub> (dB):

- Udendørs opholdsarealer tilknyttet boliger: 58

*Indendørs med lukkede vinduer:*

- Administration og liberale erhverv: 38



## Kommentar

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

### Stk. 2. Støj og anden forurening fra virksomheder

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

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Ekstern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007 og tillæg fra juli 2007 til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 'Støj og vibrationer fra jernbaner'.

### Stk. 3. 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 er overholdt.

## § 10. Retsvirkninger

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

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

## § 11. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

For området afgrænset som vist på tegning 1 ophæves lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest bekendtgjort den 30. juni 2017 for så vidt angår følgende bestemmelser:

§ 3

§ 4, stk. 2-3, 5-10

§ 5, stk. 2-5

§ 6

§ 7, stk. 2, fra 2. afsnit: "Friarealerne skal indeholde (...)"

§ 7, stk. 3 undtagen 4. afsnit: "Der skal etableres (...) " og 5. afsnit: "Herudover skal der (...) "

§ 7, stk. 4-13

§ 8

§ 9

§ 10

## **Kommentarer af generel karakter**

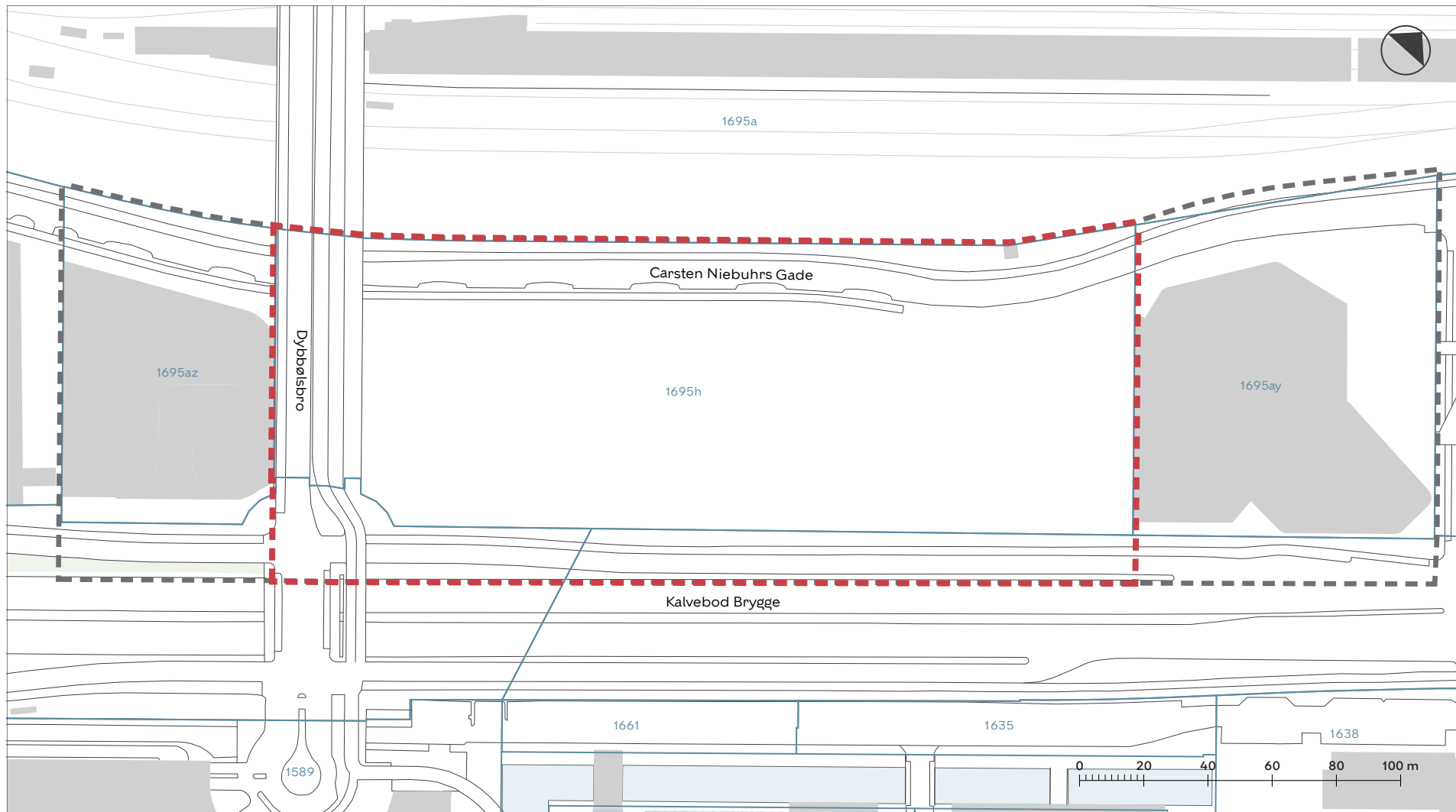
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.*

*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



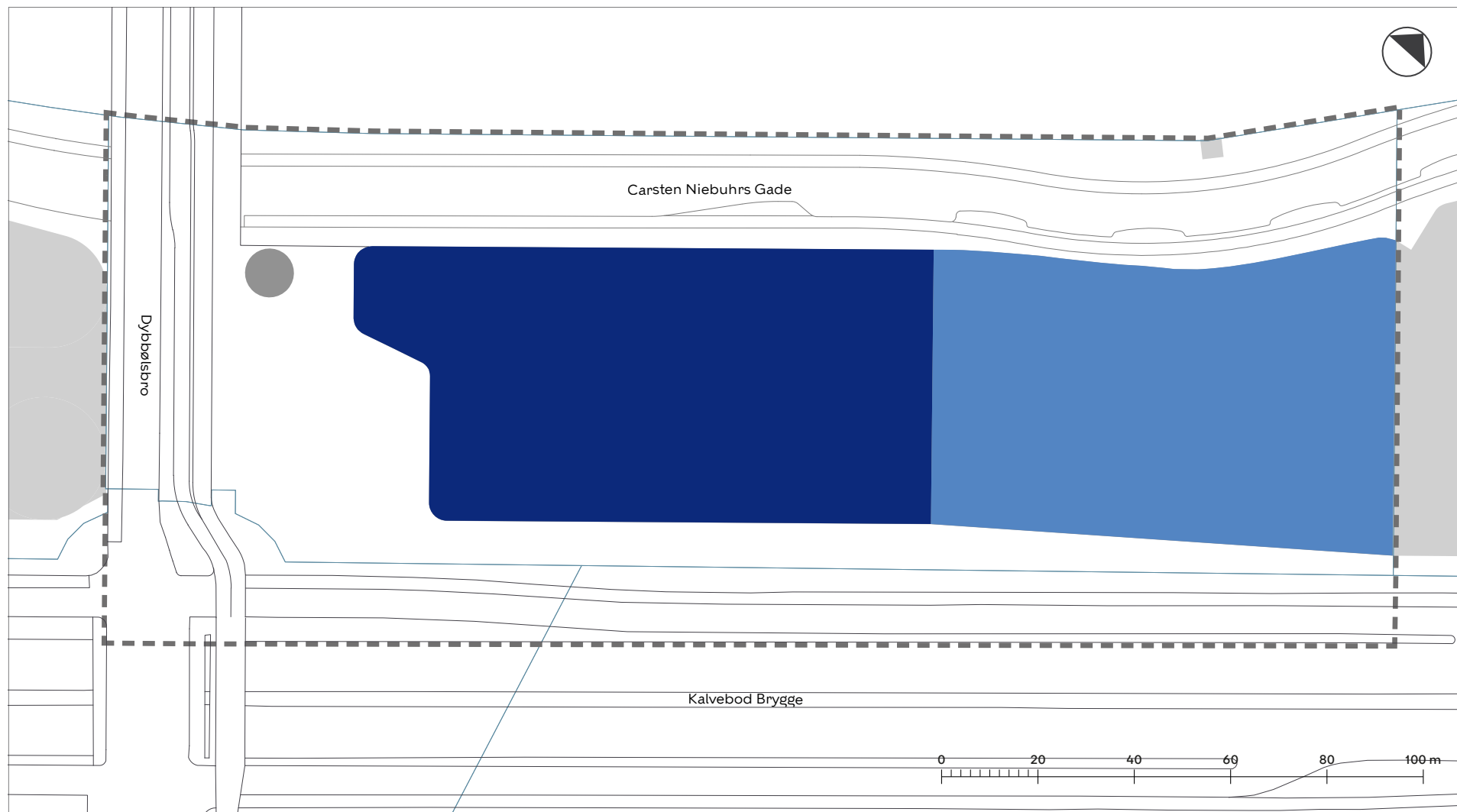
■ ■ ■ ■ Områdeafgrænsning

■ ■ ■ ■ Lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II

XX Matrikel

■ Eksisterende bygning/bygning under opførelse

## Tegning 2a · Anvendelse - niveau 1 og 2

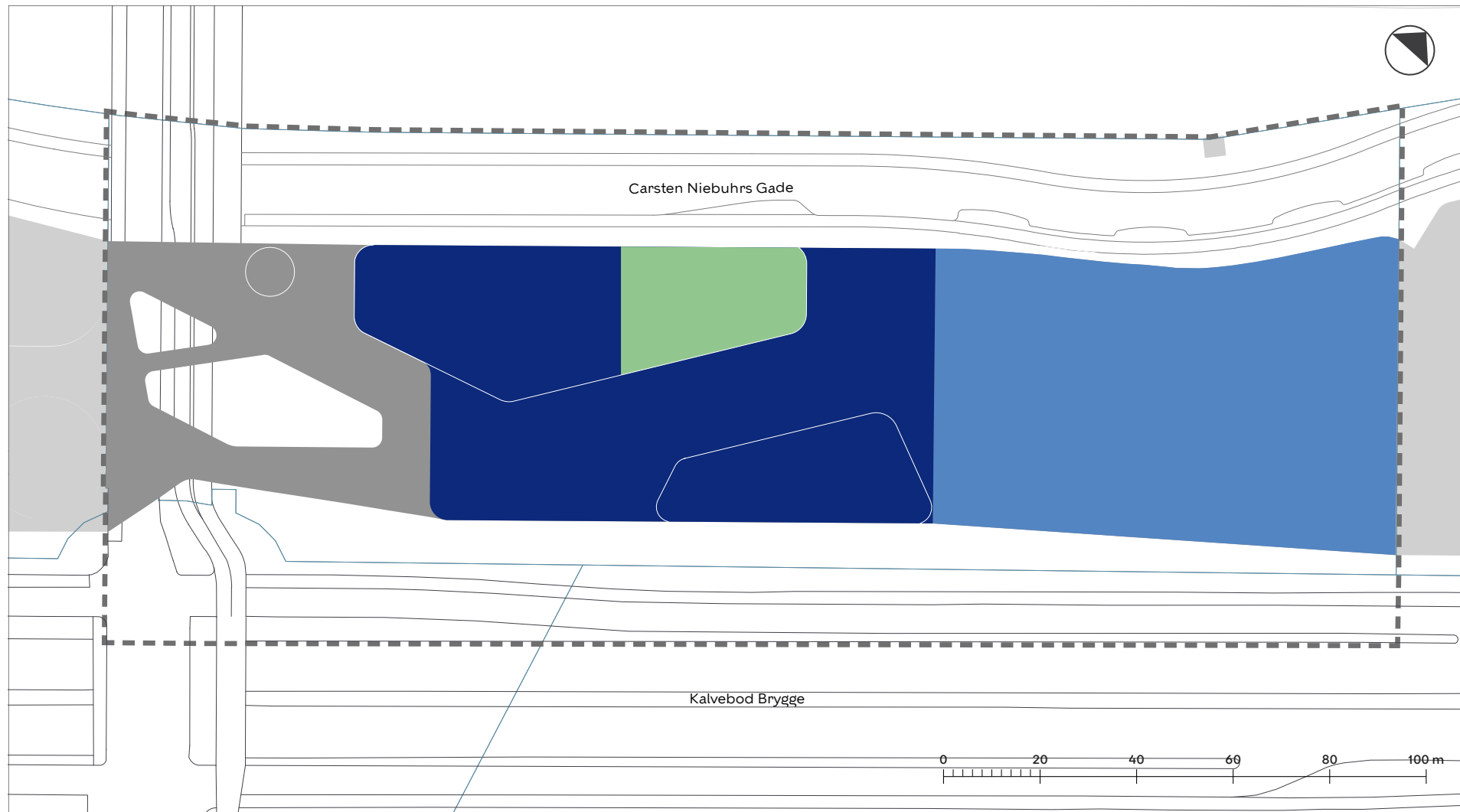


- Udvalgs varebutik
- Service erhverv

- - - Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning/bygning under opførelse
- Matrikelskel
- Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet



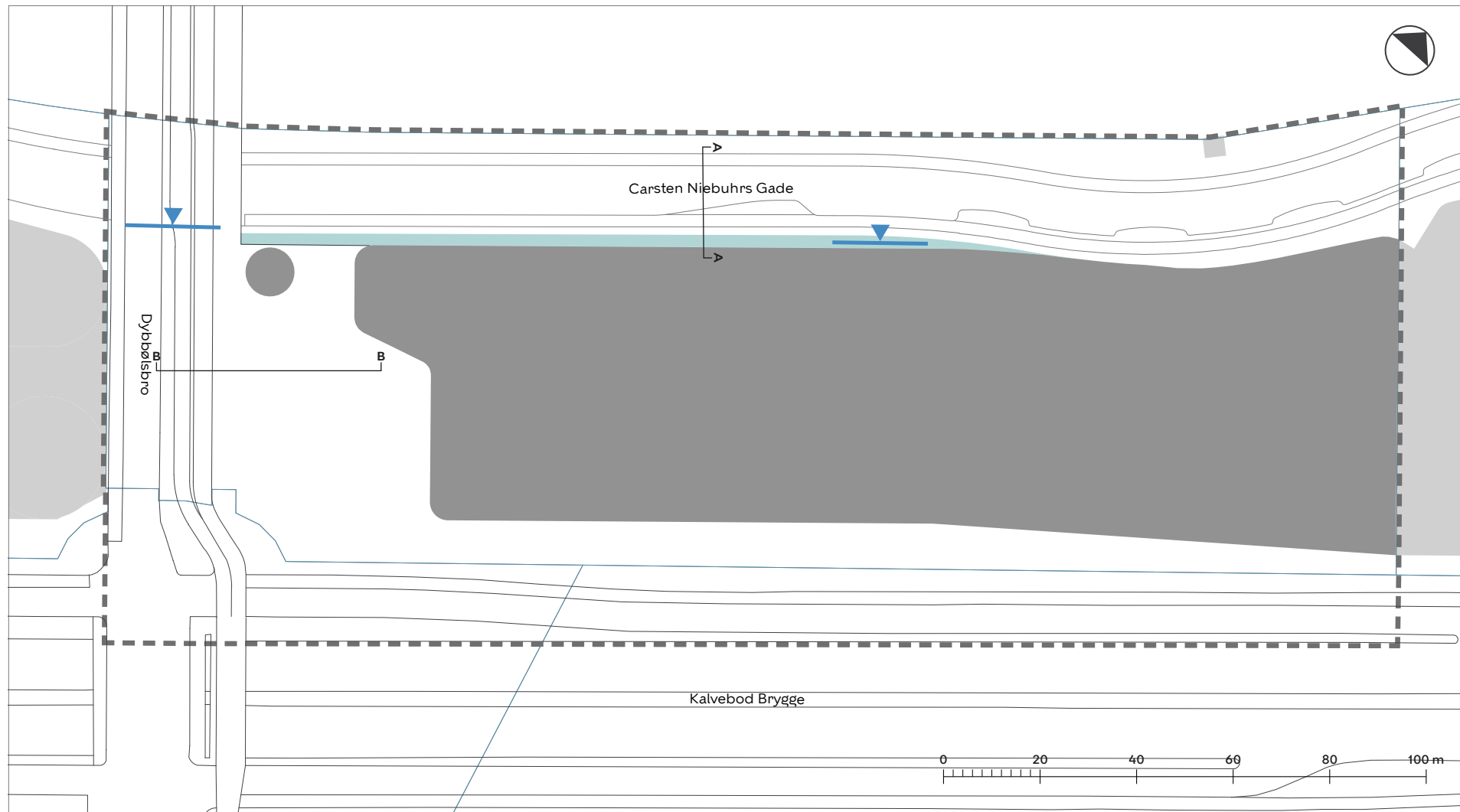
## Tegning 2b · Anvendelse - niveau 3



- Udvalgs varebutik
- Publikumsorienterede serviceerhverv
- Serviceerhverv

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning/bygning under opførelse
- Matrikelskel
- Byggefelt, hvor anvendelsen ikke er specifikt angivet

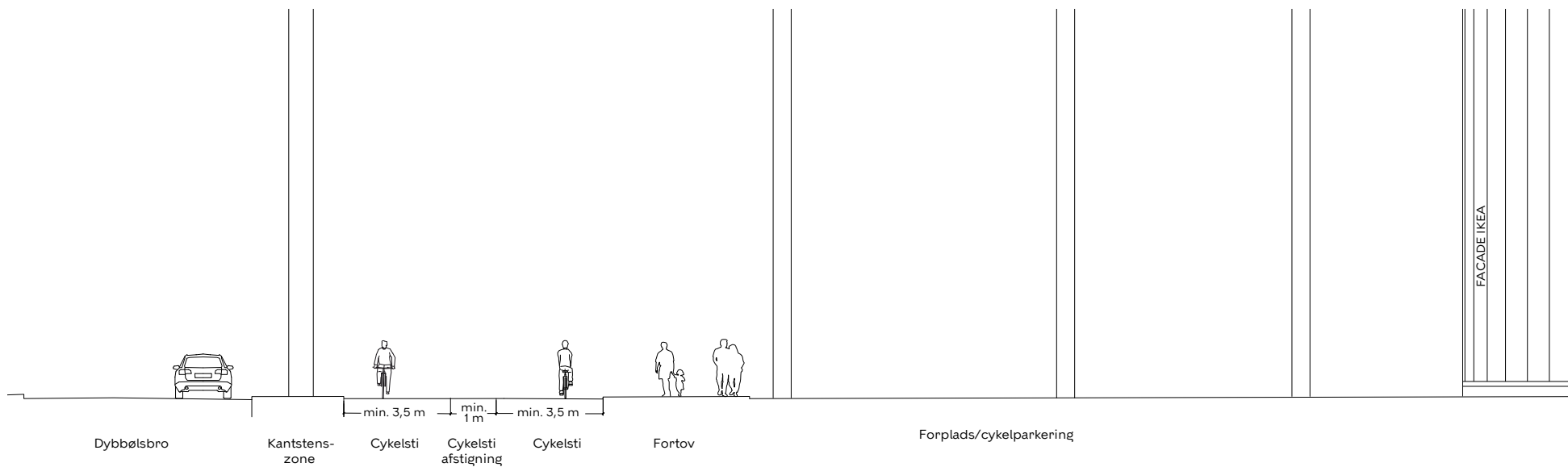
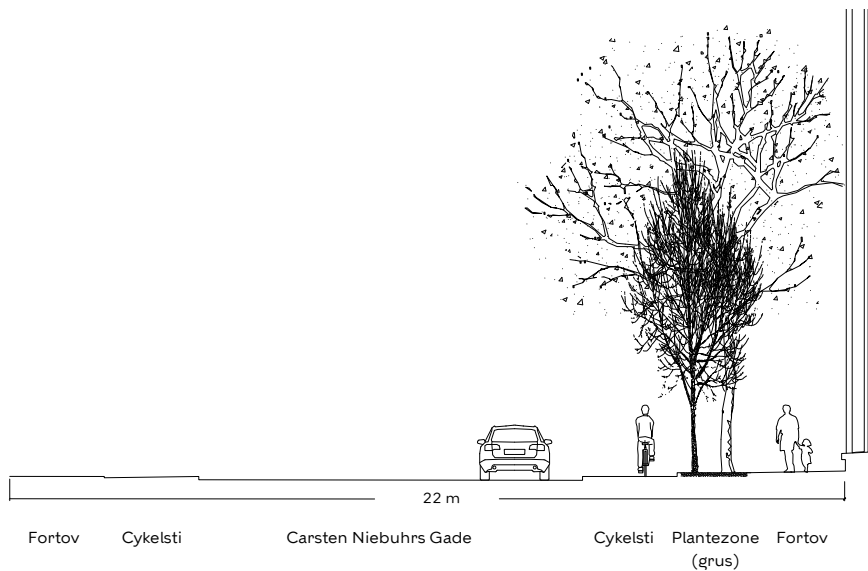
# Tegning 3a · Veje



- Nyt vejareal
- Overkørsel fra Carsten Niebuhrs Gade
- Angivelse af snit

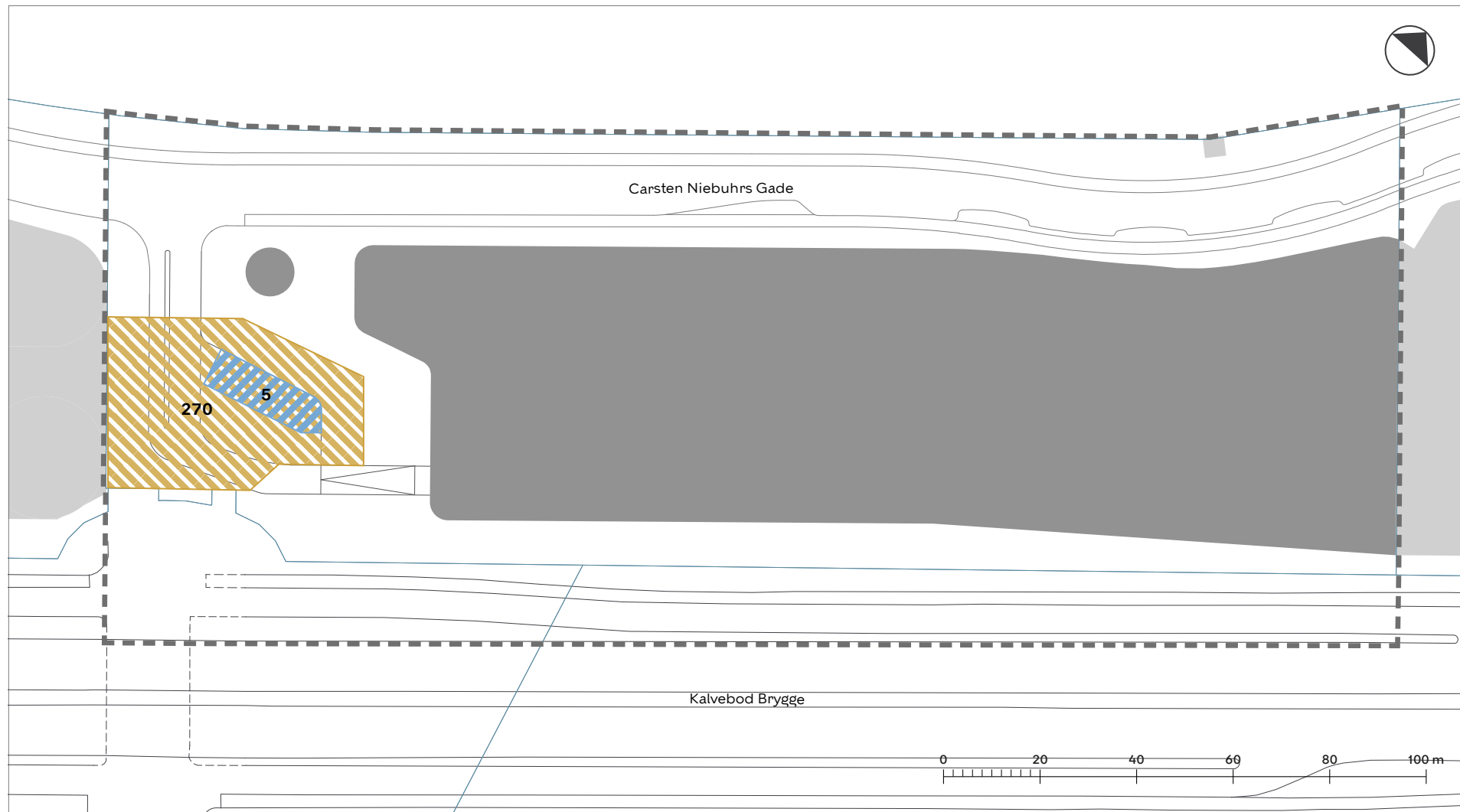
- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning/bygning under opførelse
- Matrikelskel
- Byggefelt

# Tegning 3b · Vejsnit



Snit BB - niveau 2

# Tegning 4a · Bil- og cykelparkering - niveau 1

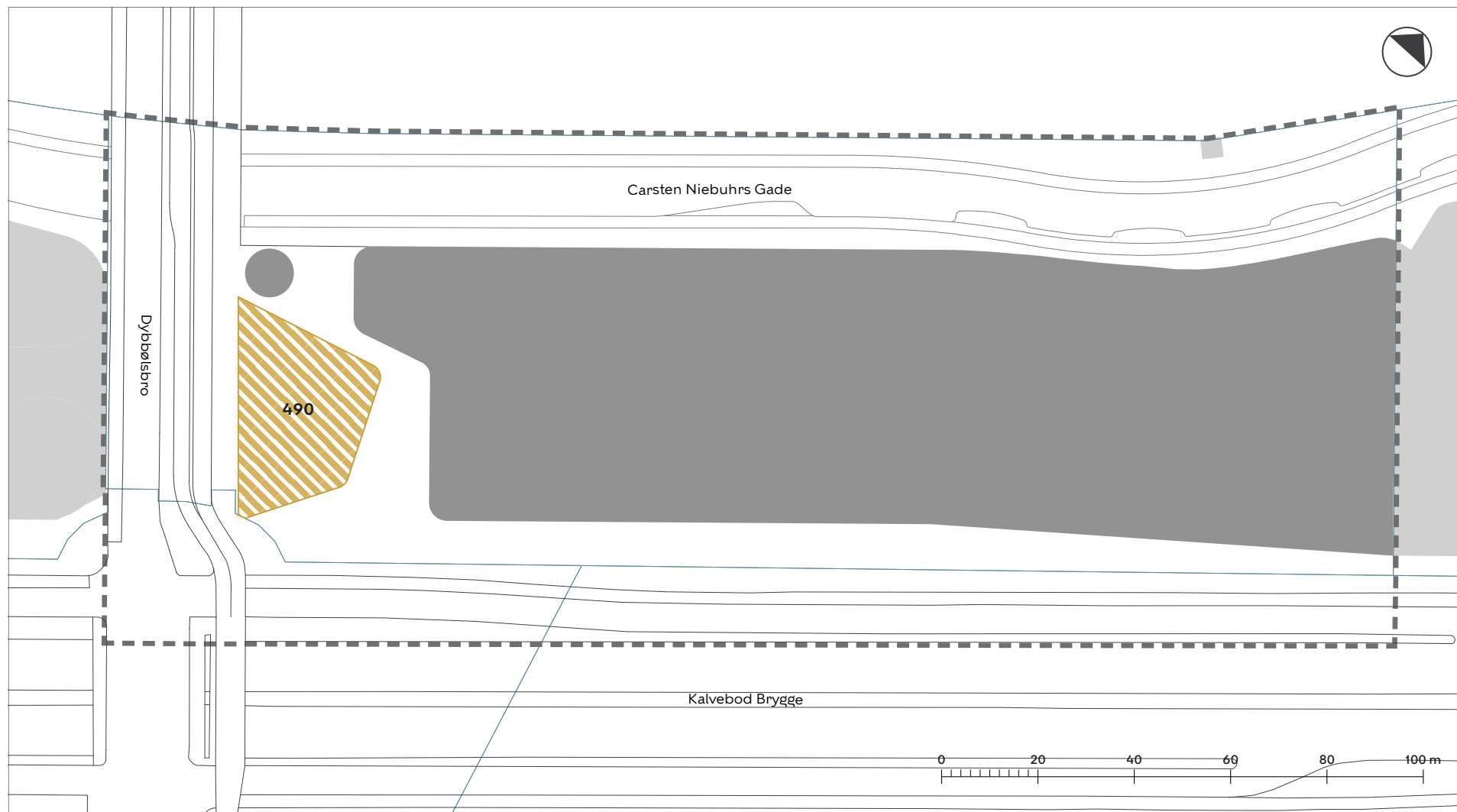



- Bilparkering på terræn med angivelse af antal pladser
- Cykelparkering på terræn med angivelse af minimum antal pladser





- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning/bygning under opførelse
- Matrikelskel
- Byggefelt



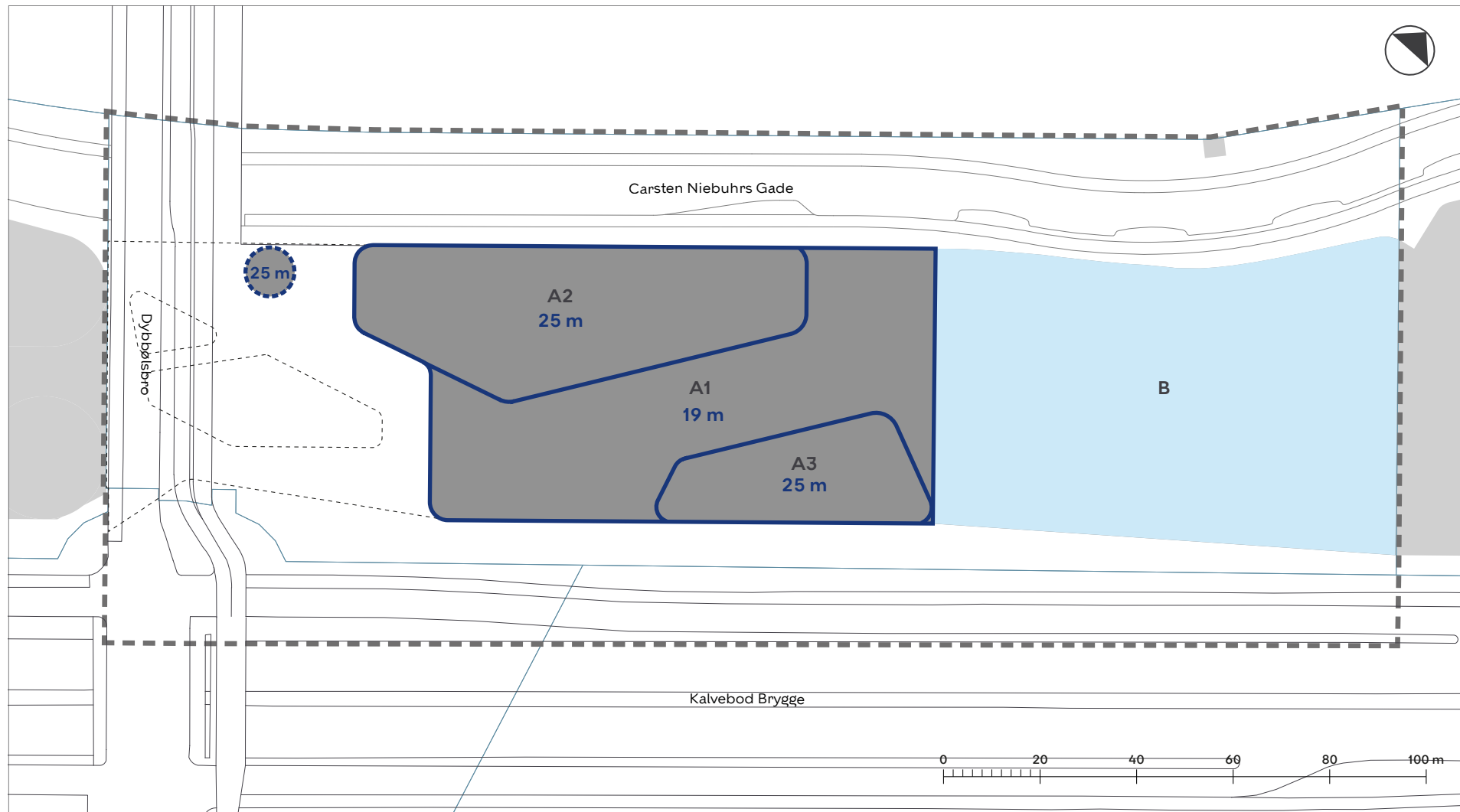
## Tegning 4b · Cykelparkering - niveau 2



 Cykelparkering på terræn med angivelse af minimum antal pladser

-  Områdeafgrænsning
-  Eksisterende bygning/bygning under opførelse
-  Matrikelskel
-  Byggefelt

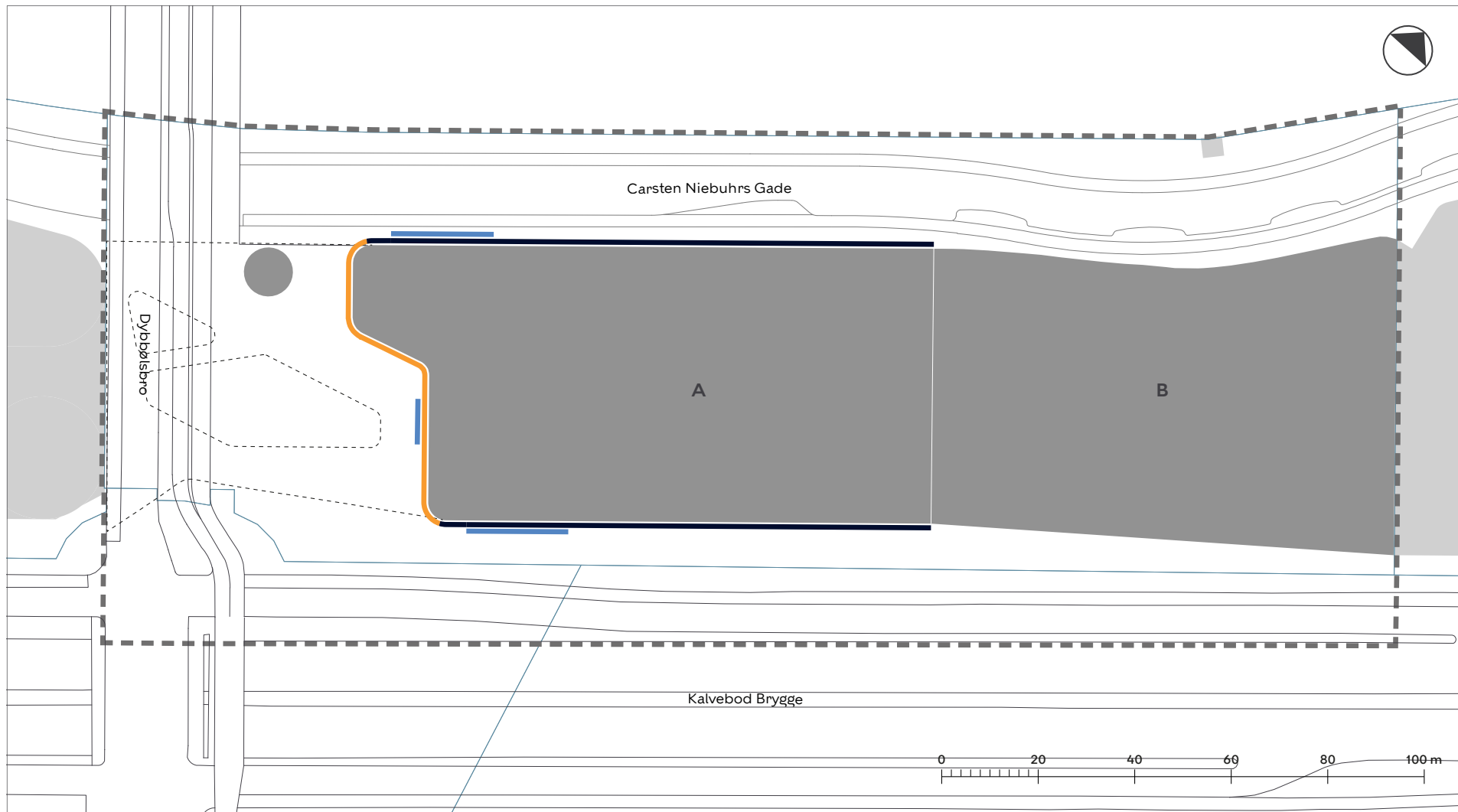
## Tegning 5 • Bebyggelsens omfang og placering



- Afgrænsning af byggefelt, hvor bygning skal følge kant
- Afgrænsning af byggefelt
- A Byggefelt
- xx m Maksimal højde
- B Byggefelt, der forudsætter supplerende lokalplan

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning/bygning under opførelse
- Matrikelskel
- Tagdæk

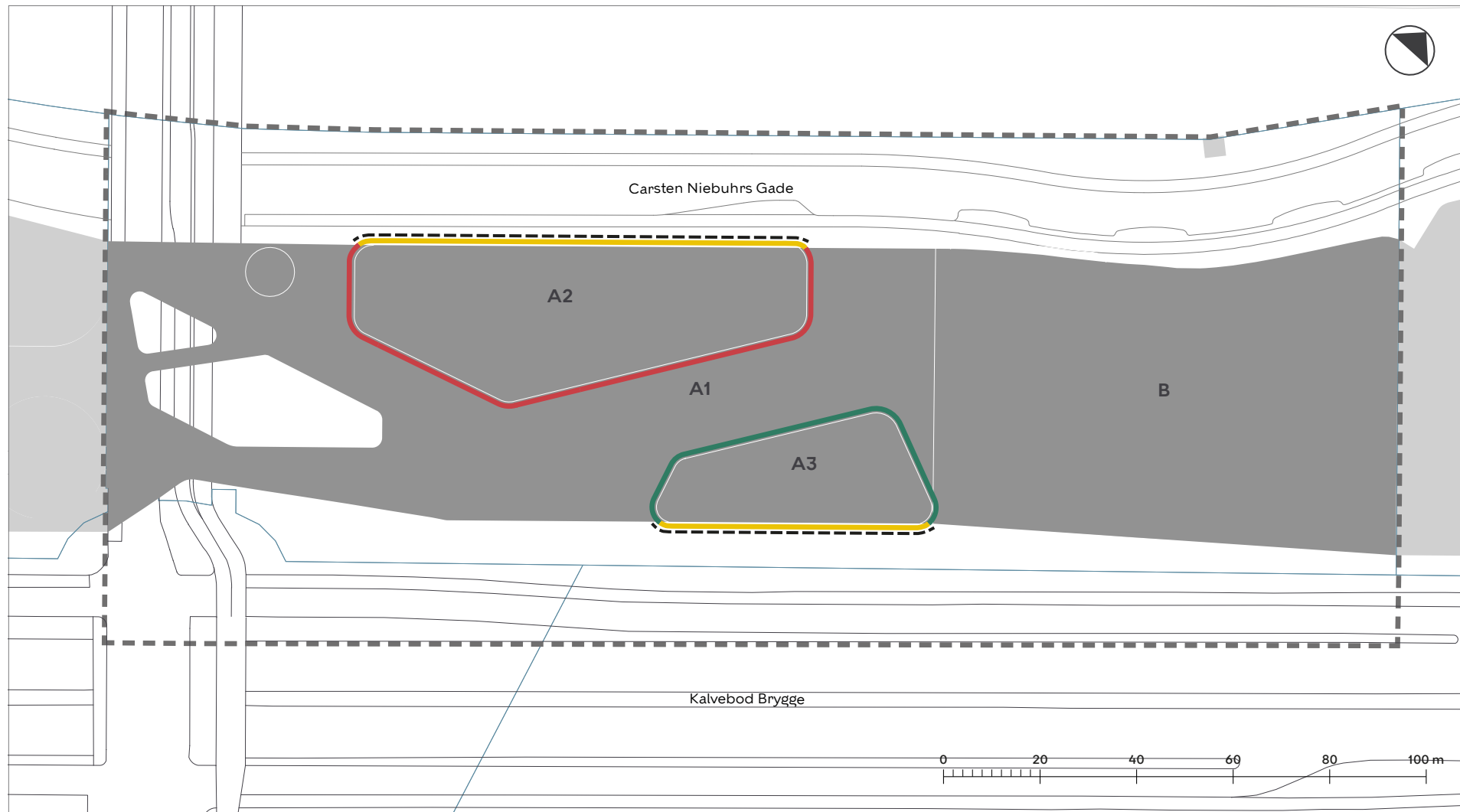
# Tegning 6a · Bebyggelsens ydre fremtræden - niveau 1 og 2



- Facade a
- Facade b
- Facade c

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning/bygning under opførelse
- Matrikelskel
- A-B Byggefelt
- Tagdæk

## Tegning 6b · Bebyggelsens ydre fremtræden - niveau 3

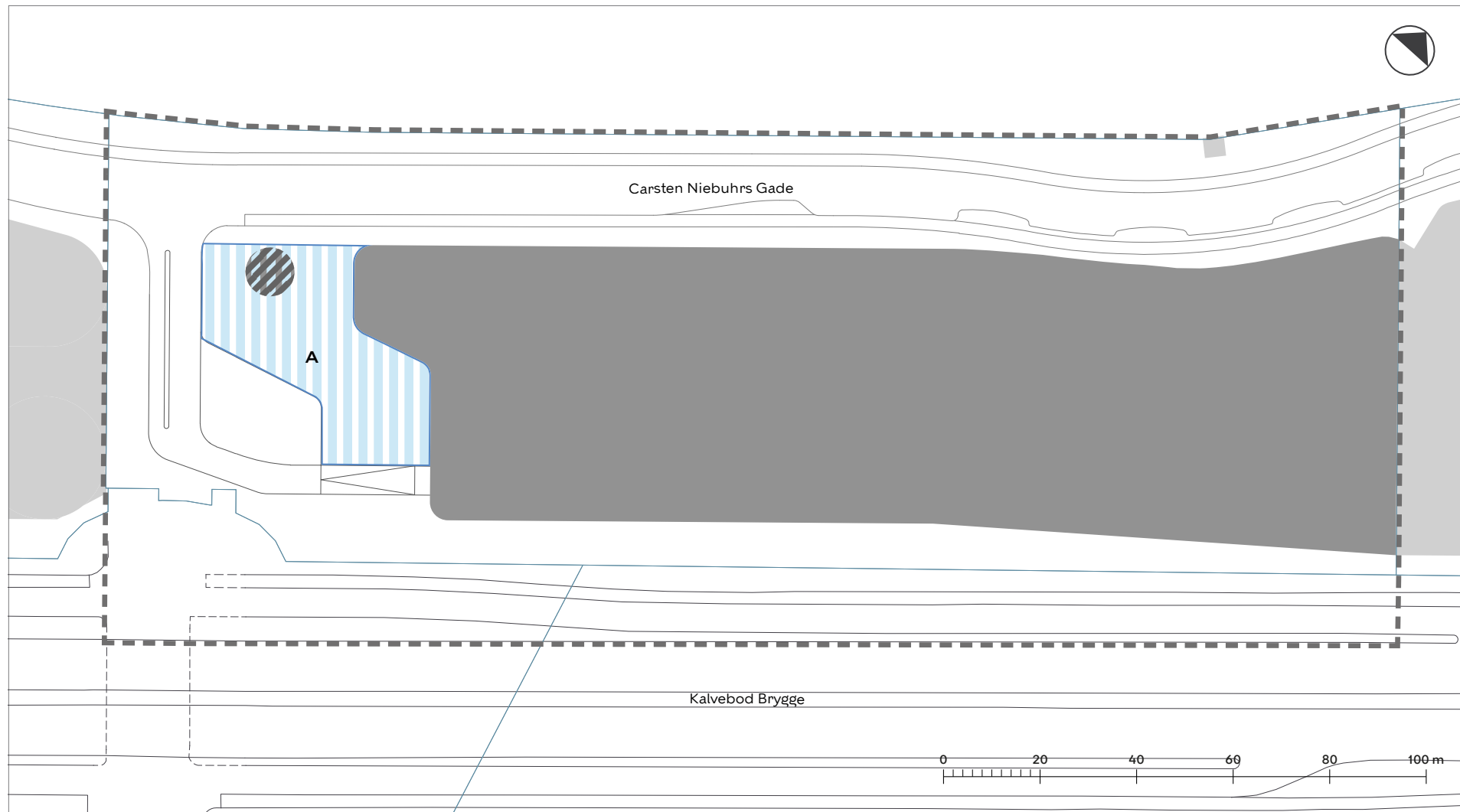


- Facade d
- Facade e
- Facade f
- Mulighed for tilbagetrækning af øverste etage

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning
- Matrikelskel
- A-B Byggefelt



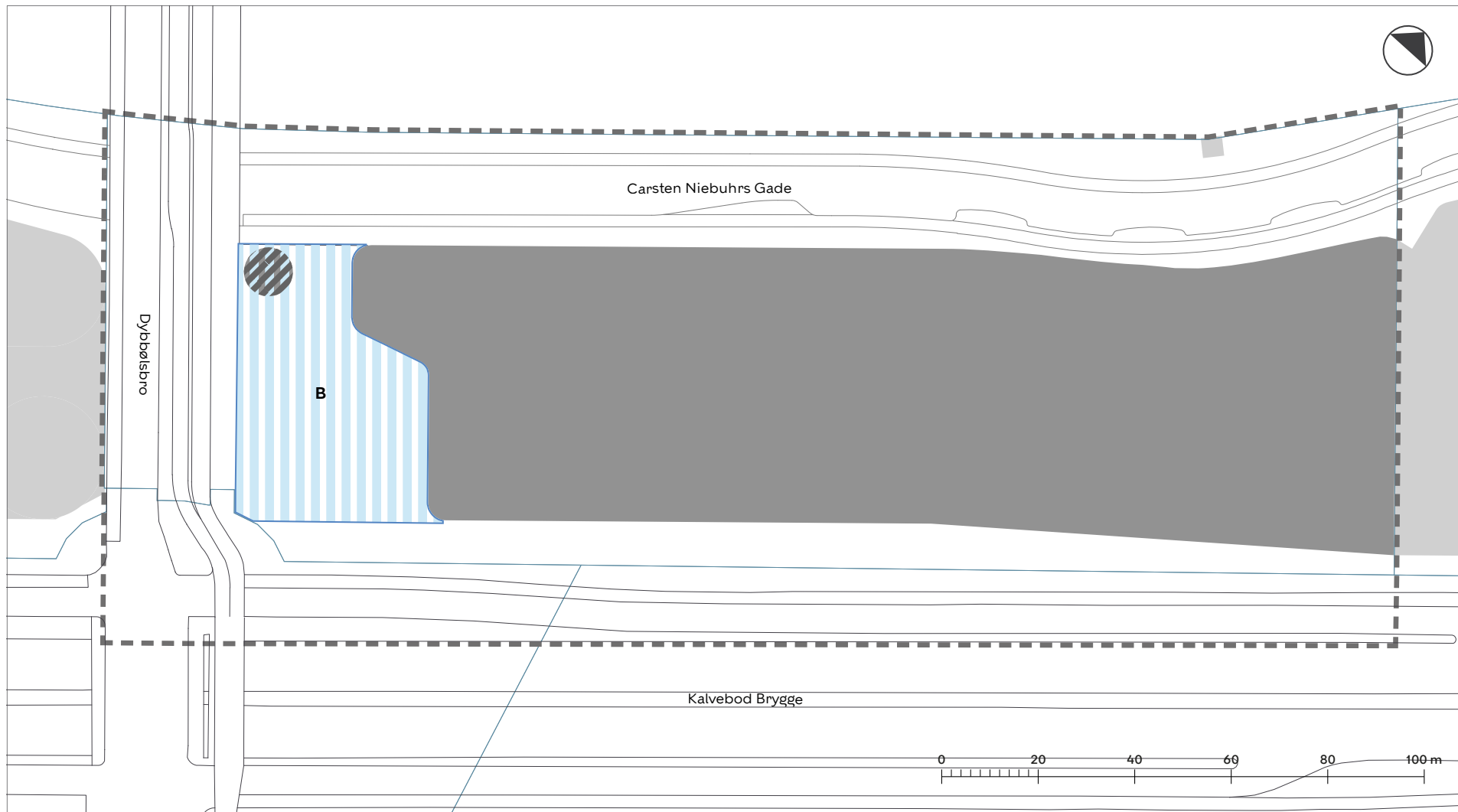
# Tegning 7a · Byrum - niveau 1



- A** Byrum
- Forbindelse til niveau 2 og 3

- — — — — Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning/bygning under opførelse
- Matrikelskel
- Byggefelt

# Tegning 7b · Byrum - niveau 2



**B** Byrum

Forbindelse til niveau 1 og 3

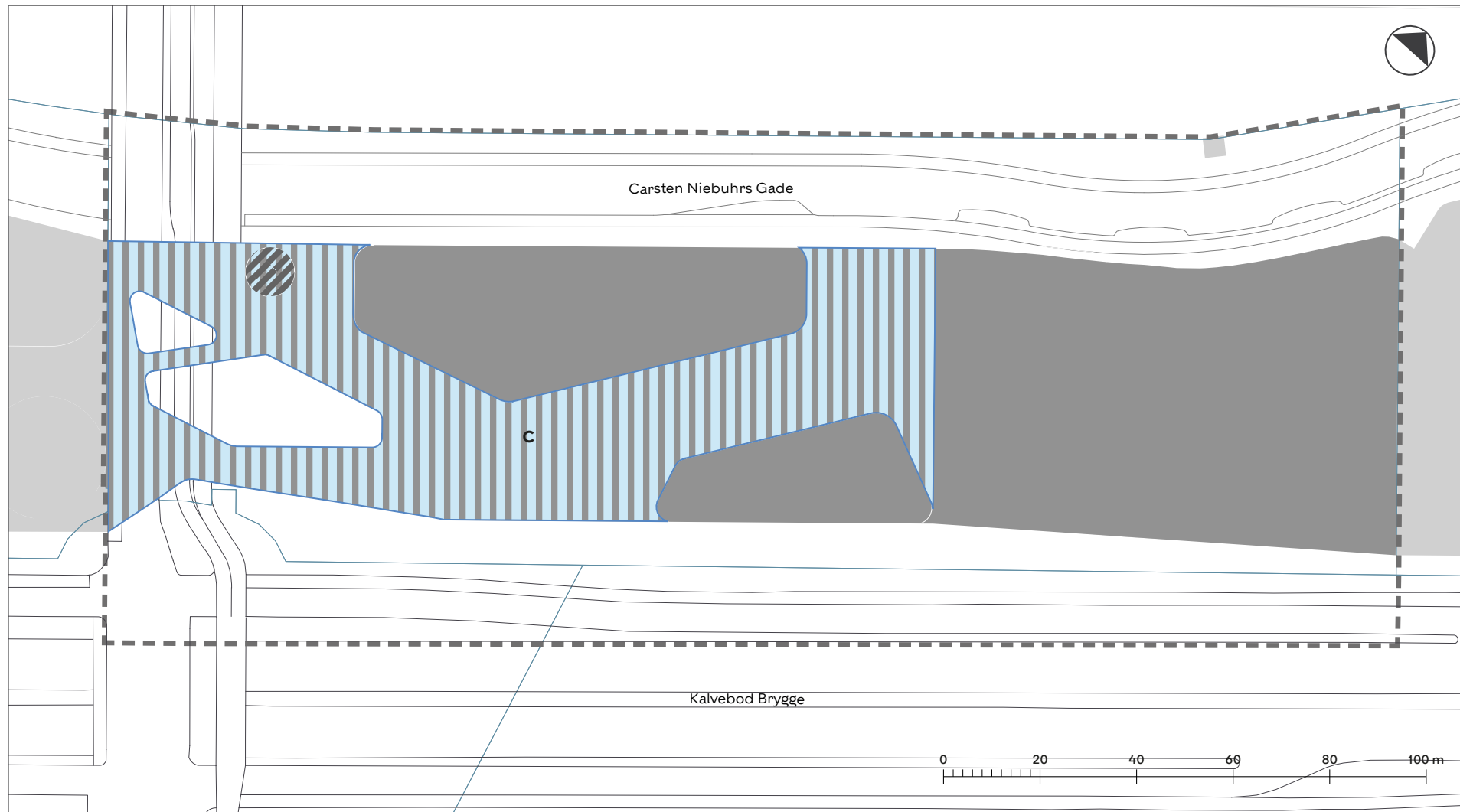
--- Områdeafgrænsning

Eksisterende bygning/bygning under opførelse

— Matrikelskel

Byggefelt

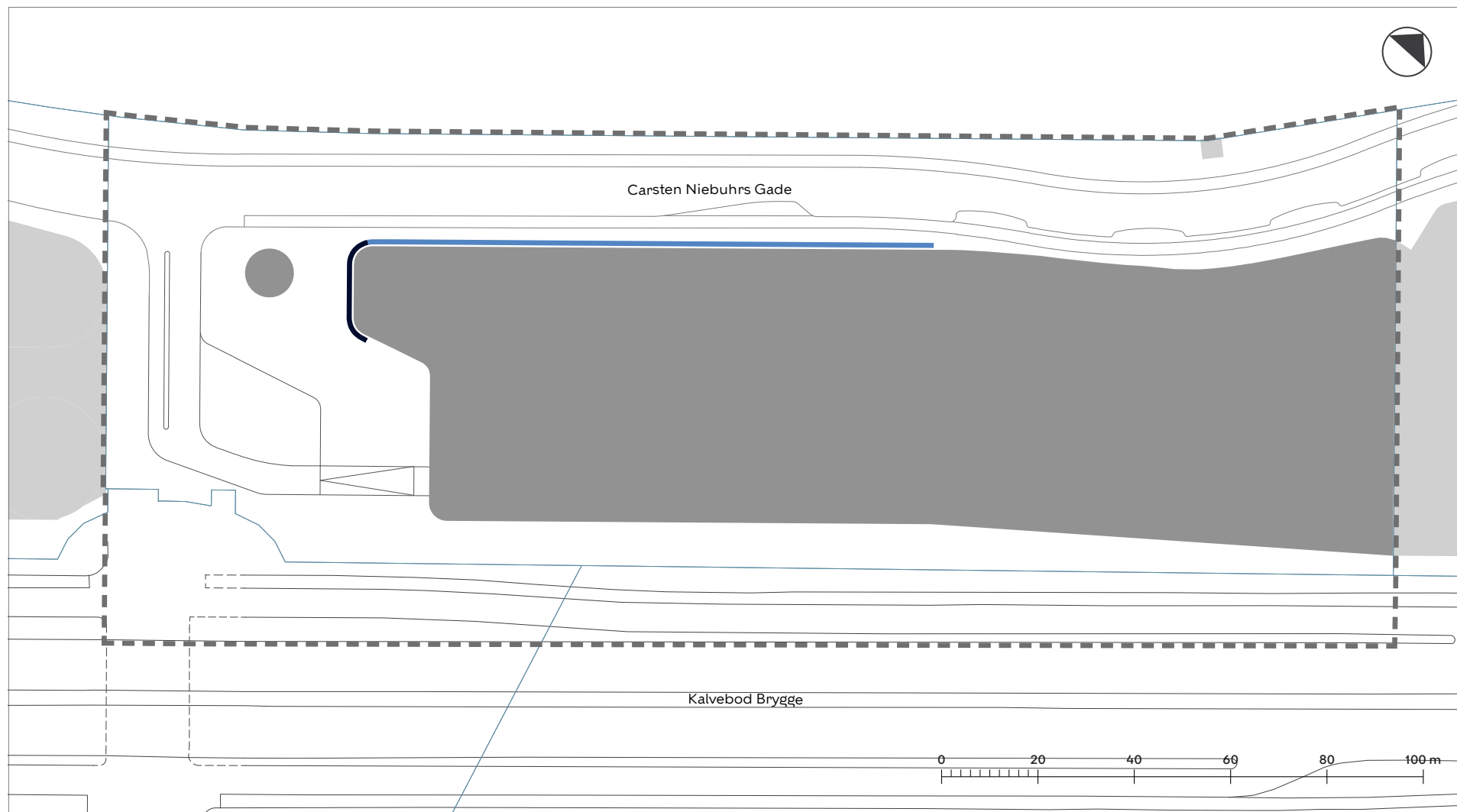
# Tegning 7c · Byrum - niveau 3



- C** Byrum
- Forbindelse til niveau 1 og 2

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning/bygning under opførelse
- Matrikelskel
- Byggefelt

# Tegning 7d • Kantzoner - niveau 1

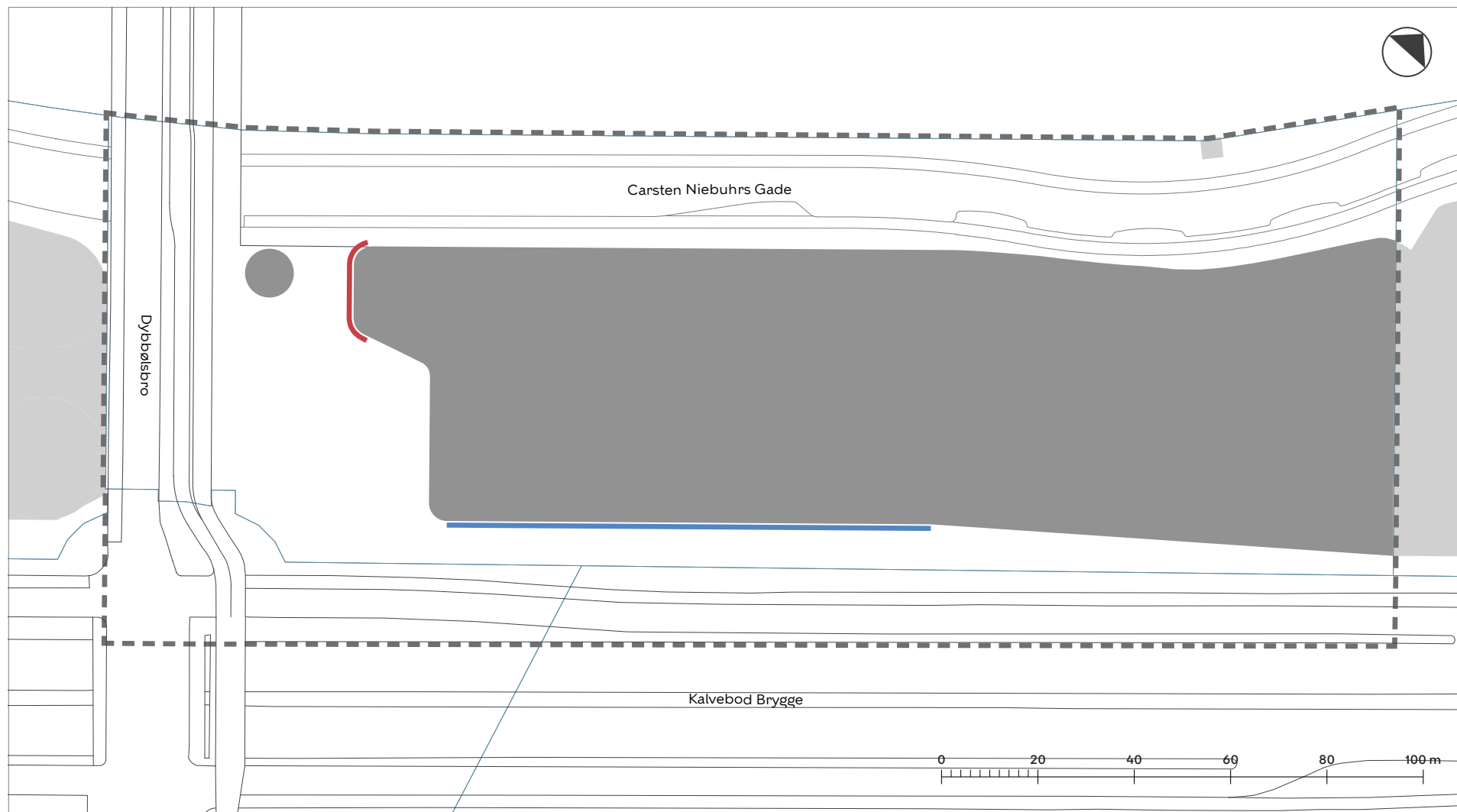


- Kantzone a
- Kantzone b





- - - - - Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning/bygning under opførelse
- Matrikelskel
- Byggefelt



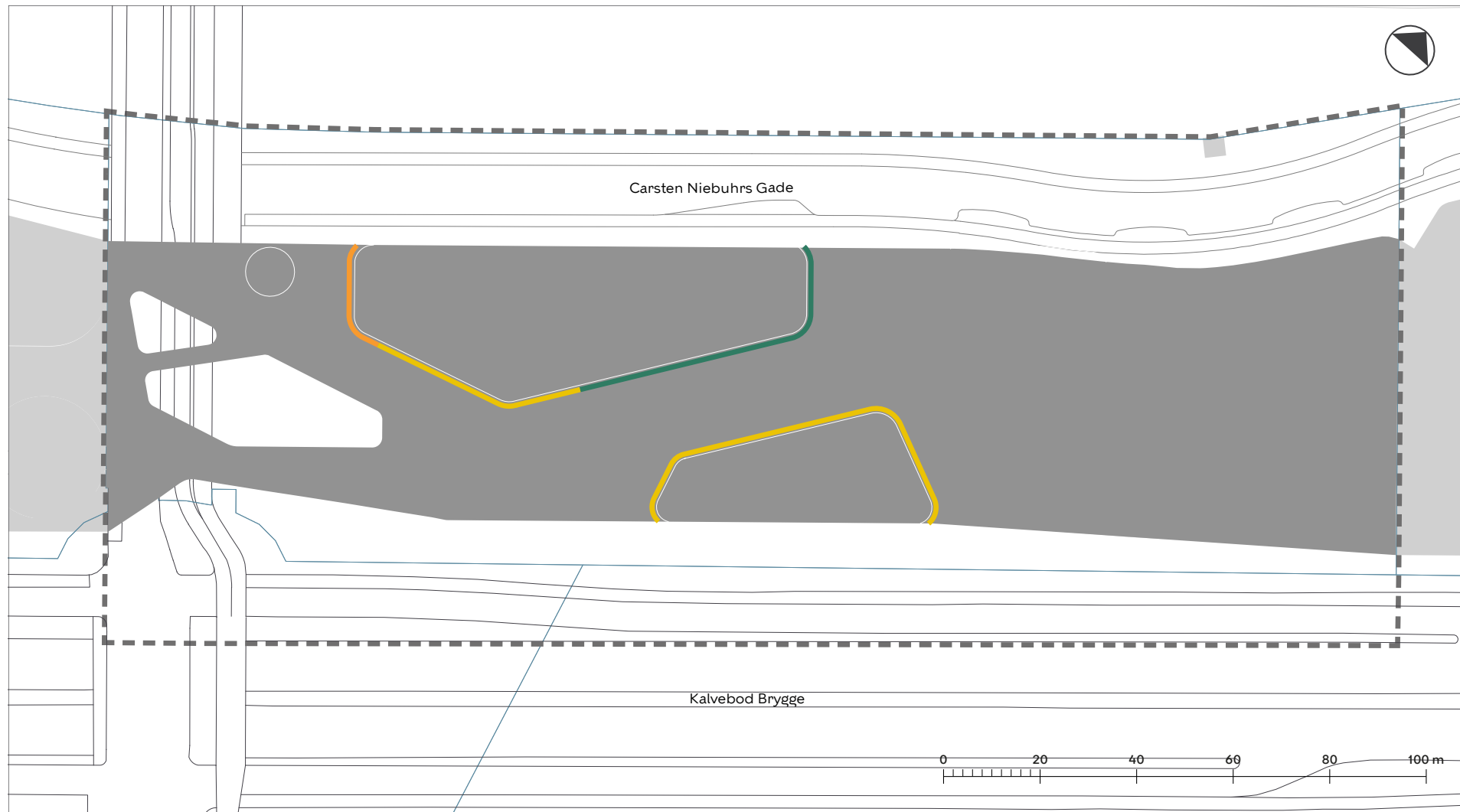
# Tegning 7e • Kantzoner - niveau 2



-  Kantzone a
-  Kantzone c

-  Områdefgrænsning
-  Eksisterende bygning/bygning under opførelse
-  Matrikelskel
-  Byggefelt

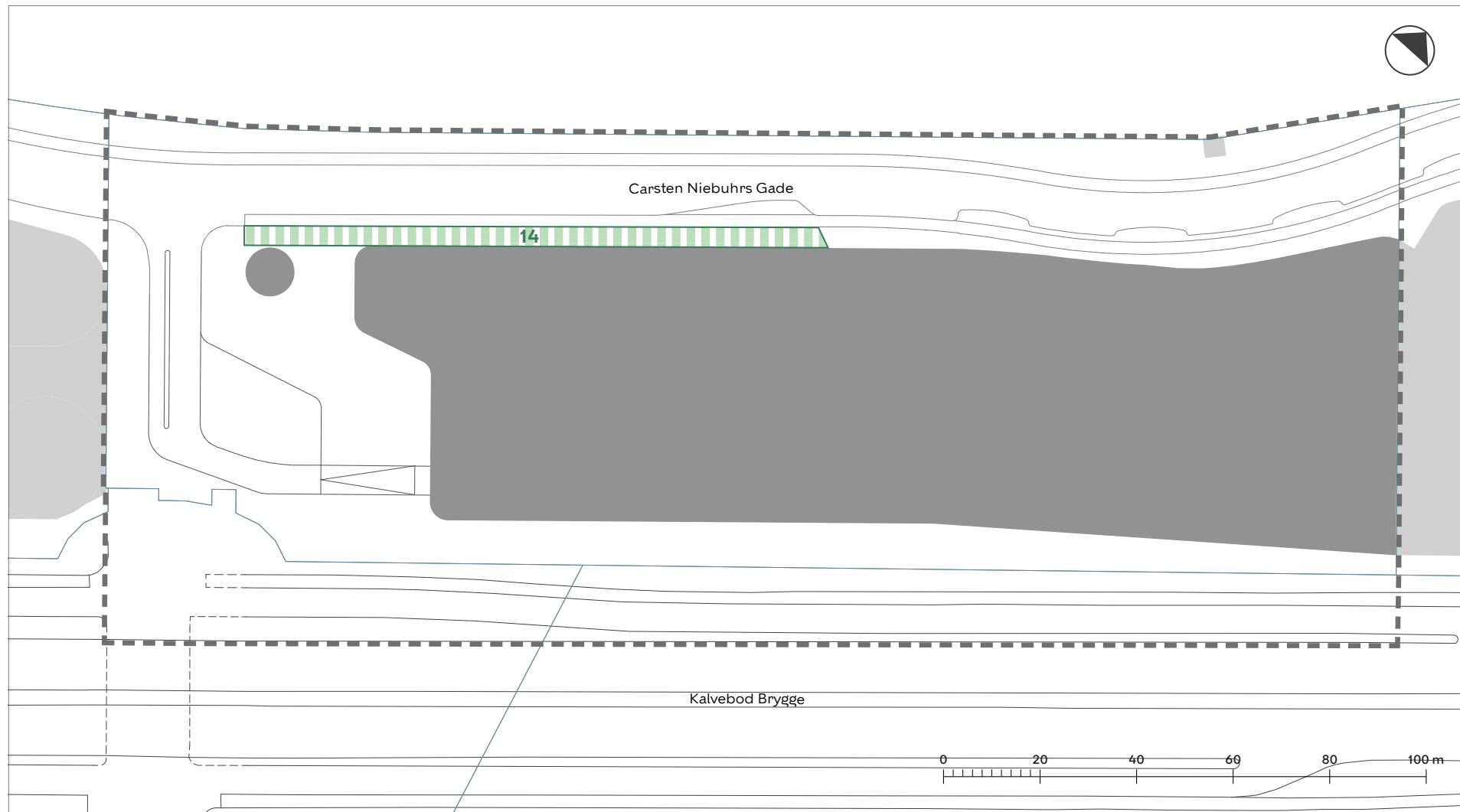
# Tegning 7f · Kantzoner - niveau 3








- Kantzone d
- Kantzone e
- Kantzone f

- Områdeafgrænsning
- Eksisterende bygning/bygning under opførelse
- Matrikelskel
- Byggefelt

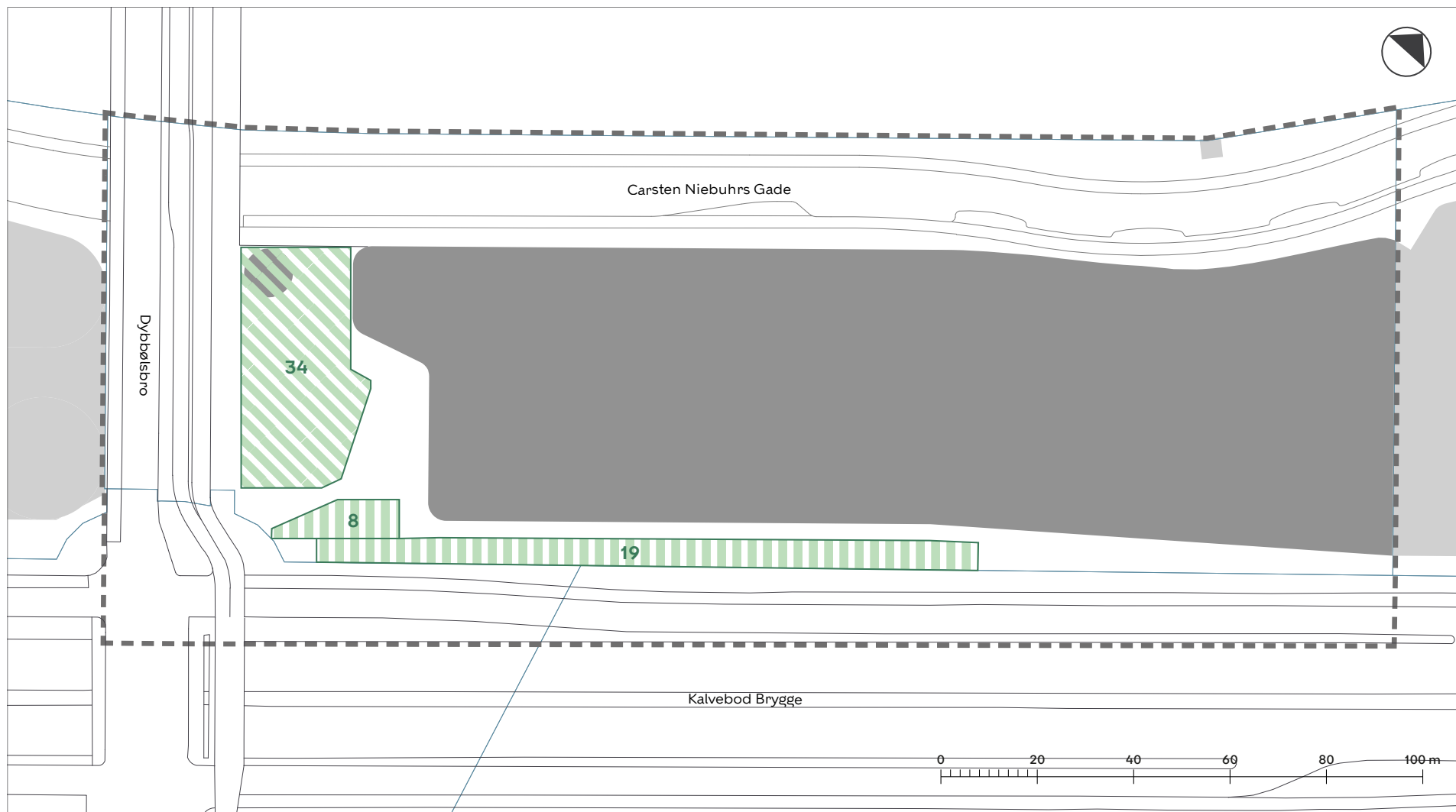
# Tegning 7g · Beplantning - niveau 1



 Område, hvor der skal plantes min. antal træer, der ved plantning skal have en stammeomkreds på min. 18-20 cm

-  Områdeafgrænsning
-  Eksisterende bygning/bygning under opførelse
-  Matrikelskel
-  Byggefelt

## Tegning 7h · Beplantning - niveau 2



Område, hvor der skal plantes min. antal træer, der ved plantning skal have en stammeomkreds på min. 12-14 cm



Område, hvor der skal plantes min. antal træer, der ved plantning skal have en stammeomkreds på min. 18-20 cm

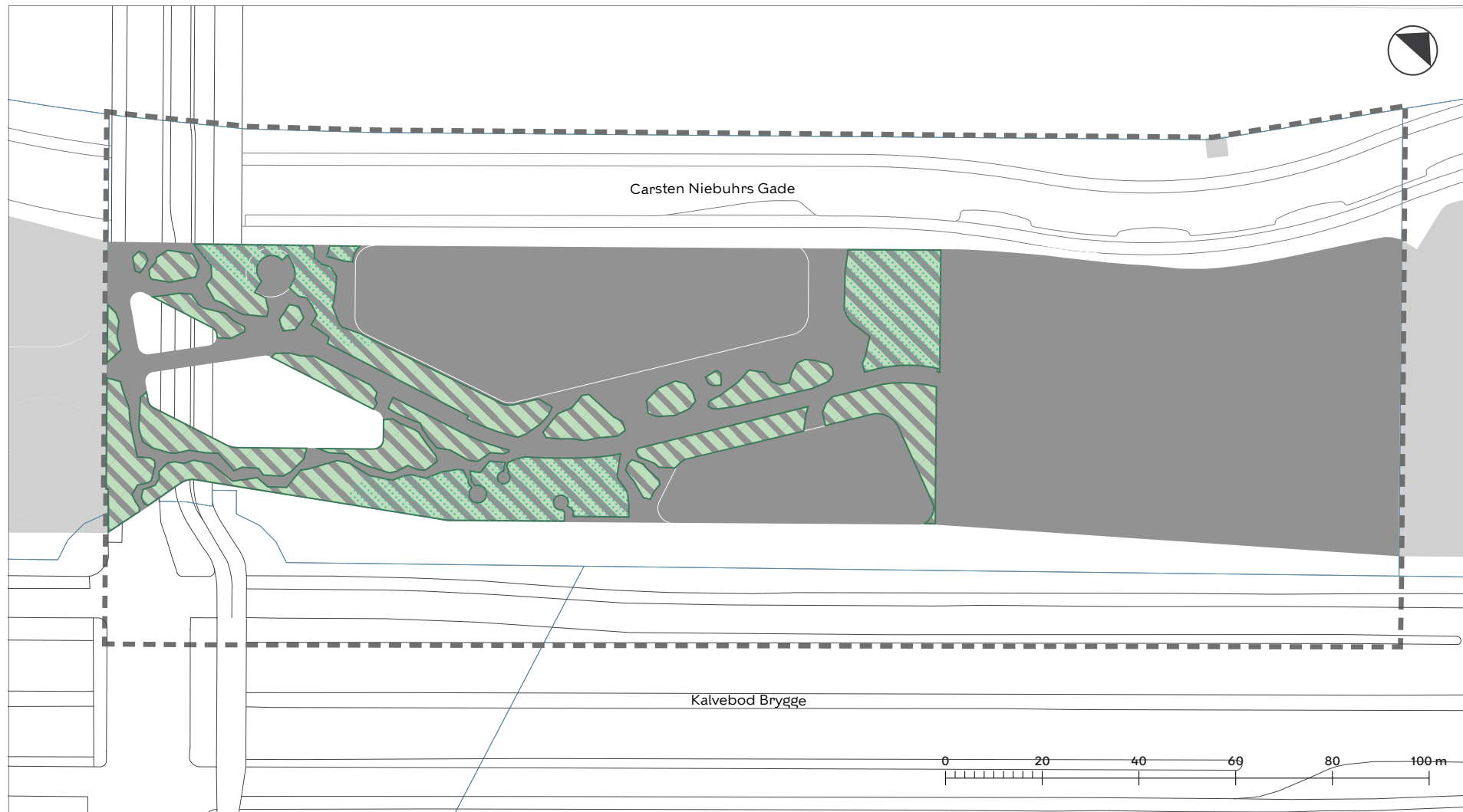
--- Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning/bygning under opførelse

— Matrikelskel

■ Byggefelt

## Tegning 7i · Beplantning - niveau 3



Område, hvor der skal plantes 175 træer, der ved plantning skal have en stammeomkreds på min. 12-14 cm, og buske



Område, hvor der skal plantes træer, der kan opnå en højde på 4-6 m

--- Områdeafgrænsning

■ Eksisterende bygning/bygning under opførelse

— Matrikelskel

■ Byggefelt



# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøudvalget har den [dato] besluttet at offentliggøre forslag til til-læg 1 til lokalplan 551 Kalvebod Brygge Vest II.

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

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Københavns Kommune og Vesterbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde, hvor der orienteres om lokalplanforslaget.

Borgermødet vil finde sted onsdag den 2. december 2020 kl. 19-21, og foregår digitalt på grund af COVID-19 situationen. Link til borgermødet og eventuelle ændringer bliver annonceret på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) senest 3 dage før borgermødet.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO<sub>2</sub>-reduktion  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den [dato]**