

# Scala

## Lokalplan nr. 484

Borgerrepræsentationen har den 29. november 2012 vedtaget lokalplan nr. 484 'Scala' og tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2011

Planerne er bekendtgjort den 12. december 2012



# Indholdsfortegnelse

## I. Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens formål og baggrund.....	3
Lokalplanområdet .....	4
Kvarteret, herunder andre projekter i området .....	4
Projektforslaget, der danner grundlag for lokalplanen....	6
Vindforhold .....	10
Lokalplanens indhold.....	11
Udbygningssaftale .....	11
Miljøforhold .....	11
Bevaringsværdige bygninger .....	13
Skyggediagrammer .....	14

## II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Fingerplan 2007 .....	15
Kommuneplan 2011 .....	15
Varmeplanlægning .....	16
Trafikstøj .....	16
Kommuneplantillæg .....	16
Bydelsplan .....	16
Lokalplanforhold .....	16
Lokalplanforslaget set i forhold til mål og værdier i planlægningen .....	16
Metropol for mennesker.....	17
Miljø i byggeri og anlæg .....	17
Regnvand .....	17

## III. Tilladelser efter anden lovgivning

Affald .....	18
Jord- og grundvandsforurening .....	18
Museumsloven .....	18

## Lokalplan nr. 484 'Scala'

§ 1. Formål.....	20
§ 2. Området.....	20
§ 3. Anvendelse.....	20
§ 4. Vej- og pladsforhold, byggelinier.....	21
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	21
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	21
§ 7. Byrum og parkering .....	22
§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg.....	23
§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	23
§ 10. Bæredygtighed.....	24
§ 11. Matrikulære forhold.....	24
§ 12. Retsvirkninger .....	24
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	24
Kommentarer af generel karakter .....	24

Tegning nr. 1. Lokalplanområdets afgrænsning .....	25
Tegning nr. 2. Vejforhold og bebyggelsesplan.....	26
Tegning nr. 3. Omfang.....	27
Tegning nr. 4. Byrum.....	28

## Tillæg nr. 7 til Københavns Kommuneplan 2011 ...29

*Forsideillustration:  
Lokalplanområdet set mod nord  
(JW Luftfoto september 2011).*

# I. Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra sydøst. (JW Luftfoto september 2011).

## Lokalplanens formål og baggrund

Området omkring Scala har de sidste år båret præg af, at Scala har stået tom. Scala, ejendommen matr.nr. 66, Vestervold Kvarter, København, Axeltorv 2, har haft forskellige ejere, og de nuværende, Ejendomsselskabet Norden, ønsker at opføre en ny bebyggelse med butikker, restauranter, cafeer og lignende i de nederste etager og kontorer på de øvre etager. De har kontakt til en advokatvirksomhed, som ønsker at flytte ind i en bygning af høj arkitektonisk kvalitet.

Tegnestuen Lundgaard og Tranberg A/S har på den baggrund fået til opgave af Ejendomsselskabet Norden at udarbejde et projektforslag, som er fremsendt med anmodning om udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg.

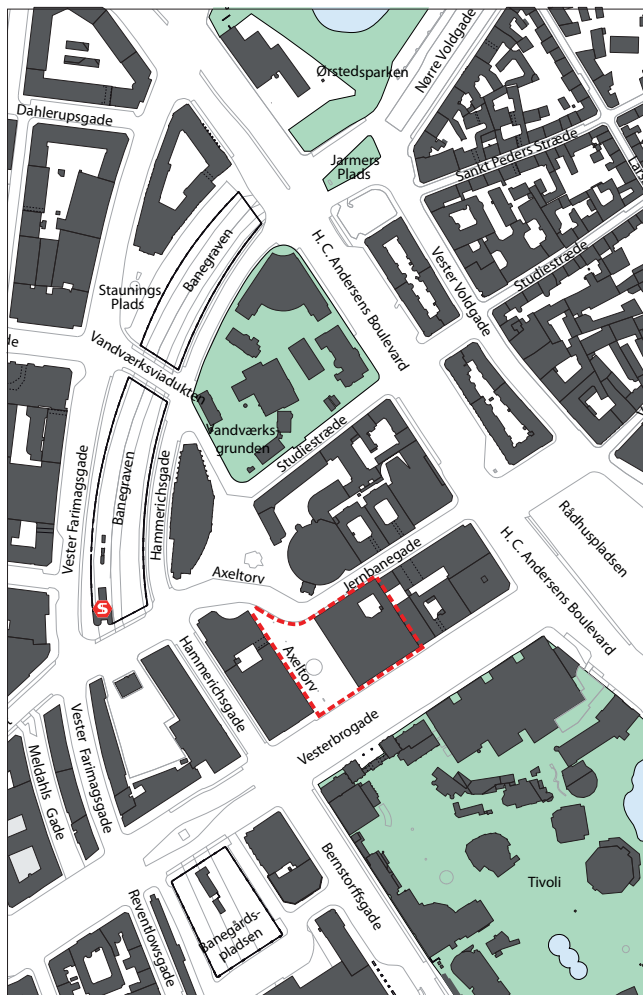
Lokalplanen giver mulighed for butikker, kontorer m.m. og den ny bebyggelses centrale placering og stationsnærhed, vil skabe mange nye arbejdspladser og besøgsmaal, og dermed en stigende beskæftigelse. Lokalplanen vil sikre, at der kan opføres en arkitektonisk markant bebyggelse med åbne og udadvendte facader i stueplan, som vil understøtte anvendelse til butikker m.m., samt at Axeltorv vil blive omlagt, så der skabes nye pladsdannelser samt nye sammenhænge og forbindelser mellem Jernbanegade og Vesterbrogade.



Axeltorv er anlagt i 1917. Den blev gennemgribende renoveret i 1986. I 1991 blev Jørgen Møllers kunstværk "Zodiac" med de 9 amforaer (vaser) opstillet.



I 1988-1989 blev Scala, tegnet af arkitekten Mogens Breyer, opført med butikker, restauranter, fitnesscenter, biograf samt et diskotek i hælderens.



Lokalplanområdet er placeret på Vesterbro mellem Vesterbrogade og Jernbanegade.

Med projektforslaget ændres anvendelsen fra 2. sal og op fra hotel til kontor i forhold til bestemmelserne i den nugældende lokalplan nr. 382 "Jernbanegade". Desuden ændres de maksimale højder. Stueetagen fastholdes som publikumsorienteret serviceerhverv. 1. sal ændres også til publikumsorienteret.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgøres af Scala-grunden og den sydlige del af Axelortorv. Scala-grunden indgår i karreen som omkranses af H. C. Andersens Boulevard, Jernbanegade, Axelortorv og Vesterbrogade.

Området rummer serviceerhverv i form af kontorer, hotel, butikker, restauranter m.v. samt enkelte boliger i Jernbanegade.

Den tidligste Scala-bygning blev opført i slutningen af

### EKSISTERENDE FORHOLD

Grundareal, Scala: ca. 3.500 m<sup>2</sup>

Etageareal, Scala: godt 15.000 m<sup>2</sup> (nu nedrevet)

Axelortorv: ca. 3.000 m<sup>2</sup> (den sydlige del ved Scala)

1800-tallet som forlystelsesetablissementet National Scala. Gennem årene er Scala blevet ombygget af flere omgange, og i 1987-89 blev den seneste Scala-bygning opført. Bygningen er med sit formsprog meget bundet til sin tid og vurderes ikke som bevaringsværdig, og også i den gældende lokalplan nr. 382 blev der givet mulighed for at nedrive bygningen, hvilket p.t. pågår.

## Kvarteret, herunder andre projekter i området

Kvarteret er en del af det tidligere voldanlæg, som i sidste halvdel af 1800-tallet blev omdannet, da det efter 1856 ikke længere skulle anvendes som forsvarsværk.

Arkitekt Ferdinand Meldahl (1827-1908), den tids mest fremtrædende og magtfulde arkitekt, stod for planarbejdet. Han ønskede at tilføre København nogle af de storbytræk, han havde set på sine rejser i Europa såsom boulevarder, parker og pyntelige facader. De store tanker, som Meldahl ønskede at tilføre byen, kan stadig aflæses i området, hvor de brede gader, boulevarder, pladser og parker dominerer og omkranser området, så området ligger som en "ø" i landskabet.

Man kan stadig opleve en visuel forbindelse mellem resterne af det gamle voldanlæg fra Tivoli til Vandværksgrunden og videre til Jarmers Plads og Ørstedsparken.

Det var også i dette område, at de første baneanlæg og mindre stationsbygninger blev bygget - nemlig lige uden for den gamle middelalderby med forbindelser til resten af landet. I 1911 blev den nuværende hovedbanegård anlagt med banegraven og togforbindelser mod både nord og syd. De øvrige stationsbygninger blev nedrevet og kommunen kunne påbegynde udviklingen af området.

Området indeholder en meget blandet bebyggelse. Der er store skalaspring og store formmæssige variationer - fra uafsluttede karrébebyggelser og monumentale bygninger som Axelborg, til solitære og mindre bygninger som Cirkusbygningen, Palads-biografen og vandværksgrundens fredede bygninger. SAS-bygningen markerer sig også i fortællingen om "den moderne by".

### Byliv og trafik

Området er præget af kultur- og forlystelsestilbud med Tivoli, Cirkusbygningen, spillesteder, restauranter og barer.

Scala-grunden har god kollektiv trafikbetjening og ligger stationsnært mellem Vesterport Station, Københavns Hovedbanegård og den planlagte metrostation på Rådhuspladsen. Der er 200-300 m til S-tog, regionaltoget, fjerntoget, den kommende metro og en lang række buslinjer.

Jernbanegade er ensrettet mod Vesterport Station undtaget cykler og busser. Jernbanegade, Vesterbrogade og Rådhuspladsen rummer nogle af de største cyklist- og

fodgængerstrømme i byen. Størstedelen af de passerende på Axeltorv er på vej til eller fra øvrige destinationer. En byrumsanalyse udført i forbindelse med Metropolzoneprojektet viser, at på trods af de store mængder af mennesker, der strømmer gennem området ved Axeltorv, så er opholdsaktiviteten meget begrænset i forhold til den øvrige del af Indre By. Ydermere er mange af fortovstrækningerne meget smalle.

Der er ikke et intenst byliv på Axeltorv, men til gengæld er der aktivitet på næsten alle tider af døgnet. Den nordlige del af pladsen omkring Palads har et lidt højere aktivitetsniveau med flere underholdningstilbud end Axeltorv ved Scala og mange velbesøgte udeserveringssteder.

Byrumsanalysen afspejler det faktum, at Scala-bygningen har stået tom i længere tid.

Denne del af Axeltorv har en fin solorientering, der giver gode muligheder for ophold særligt i den østlige del af pladsen.

I 2010 blev der givet 42 tilladelser til udendørs arrangementer på Axeltorv og i 2011 59 tilladelser, hvilket er mere end normalt som følge af byggerier på Rådhuspladsen.

### Andre projekter i området

#### Vesterbro Passage

Som et af de kommunale "Metropolzone"-projekter er der igangsat en omdannelse af den første del af Vesterbrogade – der strækker sig fra Rådhuspladsen til Frihedstøtten – kaldet Vesterbro Passage.

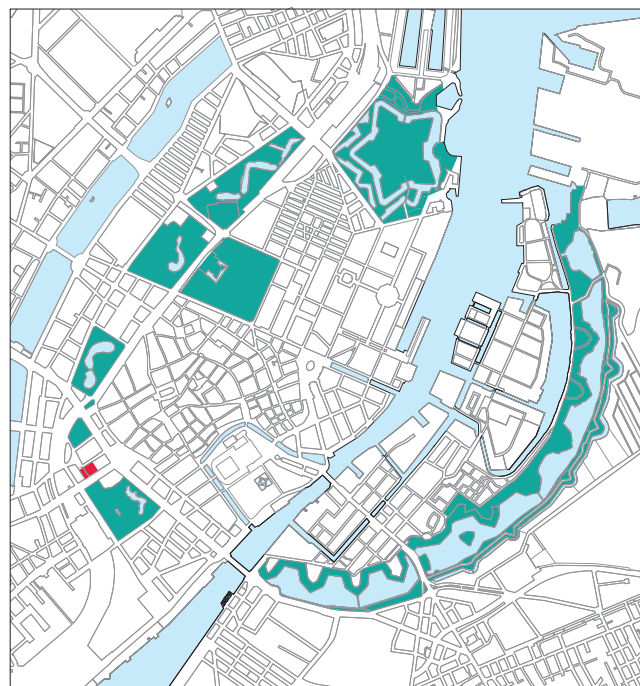
Vesterbro Passage, der primært fungerer som transitrum, får tilført nye kvaliteter og vil få status som et centralt og levende sted i byen. Der skal være plads til forskellige aktiviteter og ophold, mere grønt og bedre forhold for fodgængere og cyklister.

Vesterbro Passage er en vigtig brik i dannelsen af et mere sammenhængende fodgænger- og byrumsnetværk, der kan understøtte det byliv, der udspringer af områdets erhvervsliv og mange kultur- og underholdningstilbud. Fase 1 udgør området mellem Rådhuspladsen og Bernstorffsgade og omlægningen forventes at stå færdig i 2013. Fase 2 er ikke finansieret.

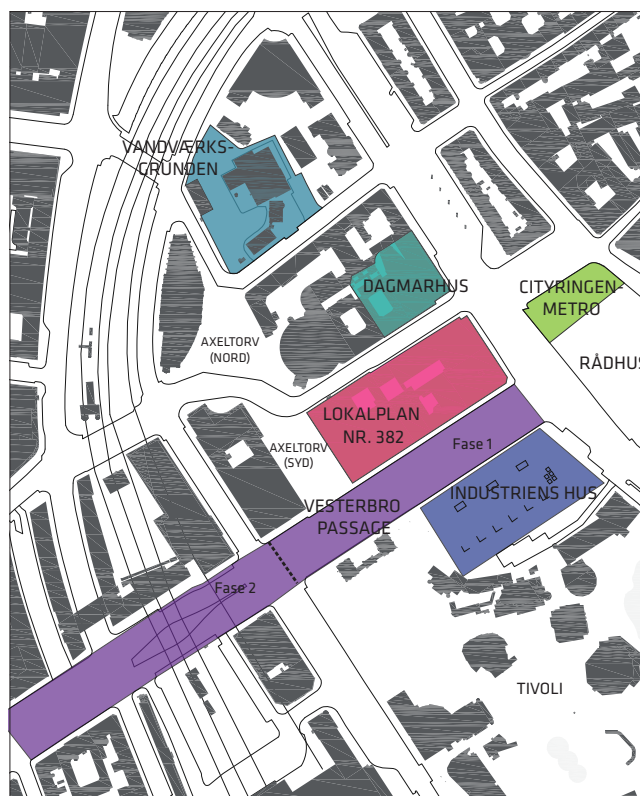
Projektet koordineres med Scala-projektet, så sammenbindingen mellem Tivoli og Axeltorv styrkes.

#### Industriens Hus

DI ombygger og udvider Industriens Hus til en nutidig energioptimeret bygning på 8 etager. Mod Rådhuspladsen etableres en 6 etager høj foyer med offentlig adgang. Herfra er der adgang til reception og kontorer. Der indrettes butikker i to etager med adgang fra Vesterbrogade. Projektet forventes at stå færdig medio 2013.



Kortet viser den resterende del af voldanlægget. Lokalplanområdet er markeret med rødt.



Andre projekter i kvarteret. Farverne refererer til de forskellige projekter.

"Metropolzonen" er betegnelsen for det område, der afgrænses af Middelalderbyen, havnefronten, Hovedbanegården og søerne. Metropolzoneprojektet blev sat i gang for at koordinere en række udviklingsinitiativer og helt overordnet at gennemtænke og udvikle området for at skabe et mere sammenhængende og velfungerende byområde både funktionelt, trafikalt og oplevelsesmæssigt.



Illustration fra lokalplan "Jernbanegade", som viser tidligere projektforslag til nybyggeri.

### Cityringen - Metro ■

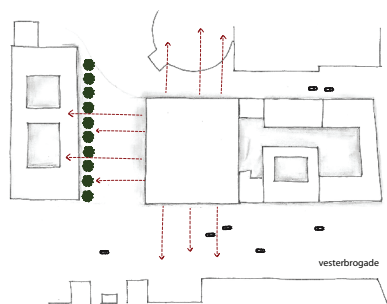
På Rådhuspladsen bygges en station til den kommende metroforbindelse Cityringen. Der udarbejdes en særskilt lokalplan for forpladsen til stationen, der skal sikre det planmæssige grundlag for indretning af pladsen, som vil ske i samspil med de tilgrænsende områder på og omkring Rådhuspladsen.

Lokalplanen skal være vedtaget med udgangen af 2012, og Cityringen forventes at være i drift i 2018.

### Tidligere projekt på Scala-grunden ■

Formålet med lokalplan nr. 382 "Jernbanegade" er at sikre den fremtidige udvikling af karreen med en høj grad af publikumsrelaterede funktioner og at fastholde den bevaringsværdige bebyggelse i karreen. Lokalplanen giver også mulighed for at opføre en ny bebyggelse på Scala-grunden. Denne nye bebyggelse er en fortsættelse af karré-strukturen. Bygningskroppen har etagehøje glaselementer og er på 8 etager samt op til 10 etager på hjørnet mod Vesterbrogade.

Det muliggjorte nybyggeri i lokalplan nr. 382 "Jernbanegade" vil udgå og blive erstattet af bestemmelserne i denne nye lokalplan "Scala". Lokalplan nr. 382 "Jernbanegade" vil stadig være gældende for resten af karreen.



Nuværende karré-struktur.



København 2011 med indtegnning af volden.

### Vandværksgrunden ■

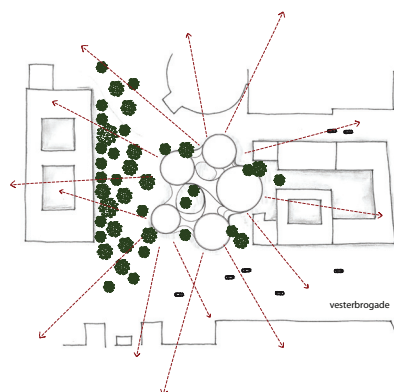
På den gamle Vandværksgrund i Studiestræde 54 er der ved at blive indrettet en børneinstitution med plads til ca. 350 børn i de eksisterende bygninger. Samtidigt indrettes en lille offentlig park bag institutionen med adgang fra Hammerichsgade og H.C. Andersens Boulevard. Ejendommen er fredet.

### Dagmarhus ■

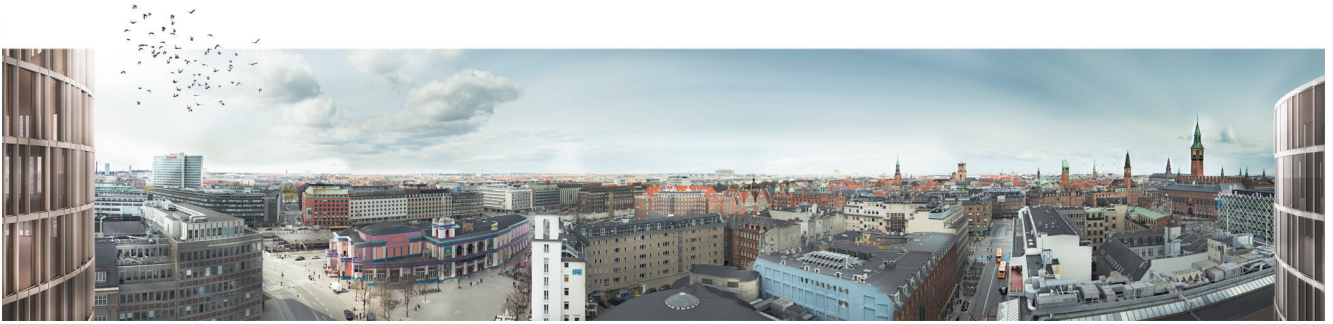
Ejeren af Dagmarhus påtænker en udvidelse af den eksisterende bygning med to ekstra etager langs gadeforløbet, samt en ny højere bygning i midten af komplekset. Projektet er under udarbejdelse og vil forudsætte lokalplan og kommuneplantillæg.

## Projektforslaget, der danner grundlag for lokalplanen

Tegnestuen Lundgaard og Tranberg har udarbejdet skitseprojekt for den nye Scala-bebyggelse samt for Axelortov. Illustrationerne til dette afsnit er leveret af tegnestuen.



Intention med fri bevægelighed og udsyn.



Udsigt fra bebyggelsens 11. etage mod Jernbanegade. Der er kig mod søerne (nord) og mod Middelalderbyen (øst).

#### Projektets intention er,

- at skabe en bebyggelse, der bryder med karrestrukturen og fremhæver det gamle voldanlægs retning på tværs af byen ved at placere en fritstående bebyggelse og beplante Axeltorv med træer, som korresponderer med både Tivoli og Ørstedsparken som en gestus til det tidligere voldanlæg,
- at skabe en bebyggelse af unik karakter i varierende højder og diametre, der samler det omgivende forskelligartede bymiljø, formidler de mange kontraster og giver stedet en ny identitet,
- at skabe fri bevægelighed i og omkring bebyggelsen, så der opnås udsyn og overblik og området åbnes op mod omgivelserne og refererer til stedets historie.

#### Placering og udformning

Den ny bebyggelse placeres frit på grunden, så karrestrukturen brydes. Placeringen og udformningen skaber nye forbindelser og pladsdannelser. I slippet langs den østlige nabokarré dannes en ny "passage" mellem Jernbanegade og Vesterbrogade.

Axeltorv omlægges og Scala-grunden og pladsen bearbejdes landskabeligt med inspiration fra det historiske voldanlæg, så den grønne sammenhæng mellem det resterende voldanlæg forstærkes.

#### Udformning

Den ny bebyggelse består af 5 runde bygninger med varierende højder og diametre placeret på en sammenhængende stueetage. De runde former er med til at opløse det massive karréudtryk samt pladsens og gadeforløbets stramhed. De varierende højder formidler overgangen til de meget forskellige bebyggelser i nærområdet (f.eks. Tivolis hovedindgang, Cirkusbygningen, Axelborg, Palads, vandværksgrunden og SAS-bygningen). På taget af stueetagen mellem de runde bygninger skabes en "byhave" med offentlig adgang.

Højden på bygningerne varierer fra 28 m til 61 m med et etageantal på 7-16 etager. Stueetagen er 5 m. De runde bygninger sammenbygges forskellige steder. De runde bygningers øverste etager friholdes for sammenbygning.

ger. De laveste bygninger er placeret ud mod Tivoli og Axeltorv, mens der skabes et stort skalaspring og kontrast mod den østlige karré. På hjørnet af Axeltorv og Jernbanegade placeres den højeste bygning. Bebyggelsen friholder vigtige kig og sigtelinjer.

Den mindste bygning har sit fodaftryk ca. 10 meter ind på Axeltorv, og bygningen mod Vesterbrogade overfor Tivoli har sit fodaftryk ca. 2 meter ud på fortovet. Dette forudsætter, at bygherre erhverver et areal af Axeltorv og af Vesterbrogade.

I forbindelse med omlægningen af Vesterbrogade sker der en udvidelse af fortovet, således at der er rigelig plads til udbygningen, se plantegningen side 8.

#### Ydre fremtræden

Facaderne fremstår med dybde og relief, så der opnås variation og spil i facaden både i den store og lille skala. Materialerne bliver tunge naturlige materialer (træ, kobber, mosaik, teglskiver eller natursten) kombineret med glaspartier.

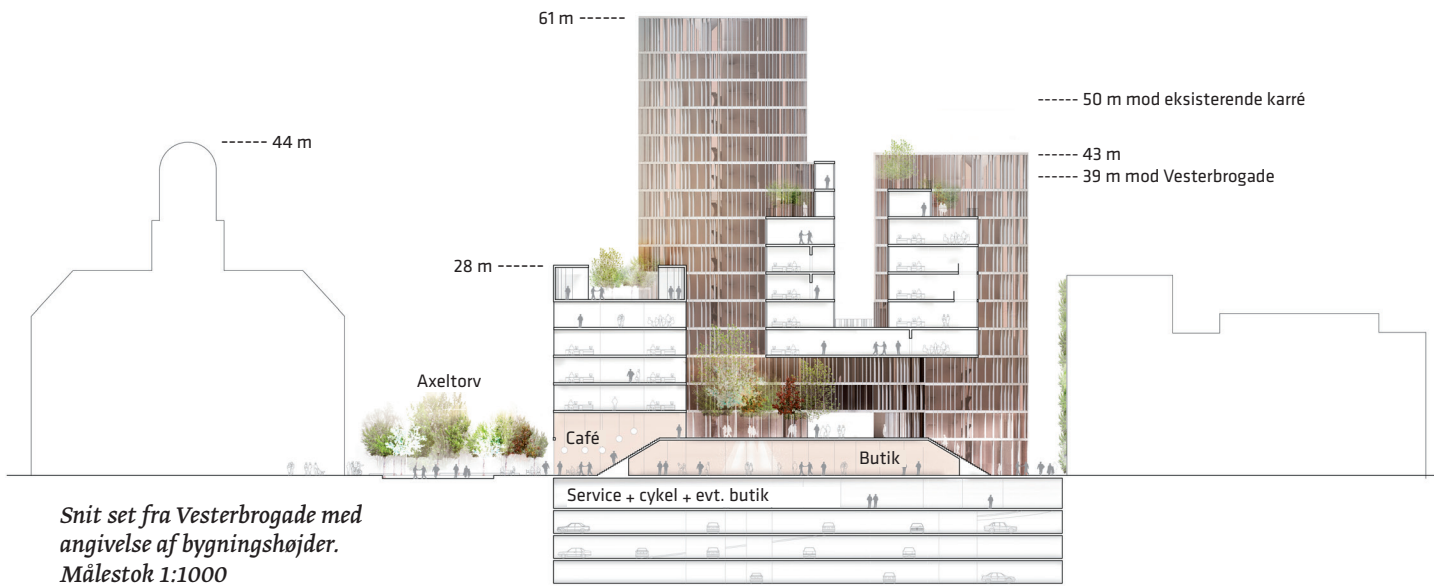
Tagflader begrønnes, eller der etableres begrønnede tagterrasser. Facaden fortsætter med op omkring tagterrasserne for at give læ og mulighed for ophold.

#### Byliv

I stueetagen og på 1. sal indrettes butikker, restauranter, cafeer og lignende. Stueetagen er åben og adgangsgivende hele vejen rundt om bebyggelsen, og to steder mellem de runde bygninger placeres store trappeløb, som inviterer op til byhaven. På 2. sal og opefter indrettes kontorer. Adgangen til kontoretagerne sker via trapperne og byhaven. Herudover sikrer elevatorer i bygningen niveaufri adgang til byhaven.

Lokalplanen muliggør en offentligt tilgængelig restaurant/bar øverst i bebyggelsen. Fra den 11 etager høje bygning placeret overfor Cirkusbygningen mod Jernbanegade vil der være kig ud over søerne og middelalderbyens tårne.

For at sikre tryghed i passagen skal der arbejdes med lysætningen, foruden at butiksfacaderne ud til denne skal fremstå åbne med indgange. Herudover gives mulighed

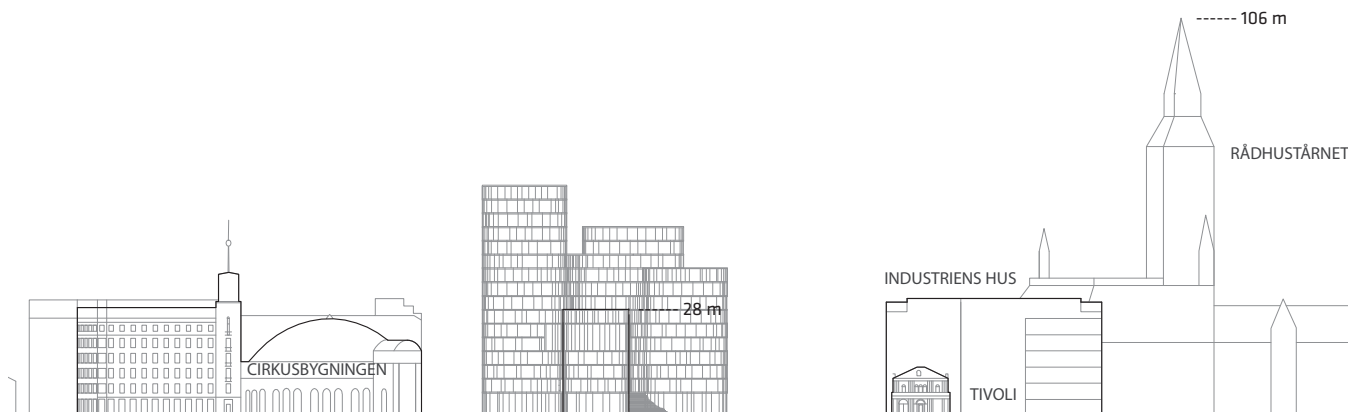


Snit set fra Vesterbrogade med angivelse af bygningshøjder.  
Målestok 1:1000

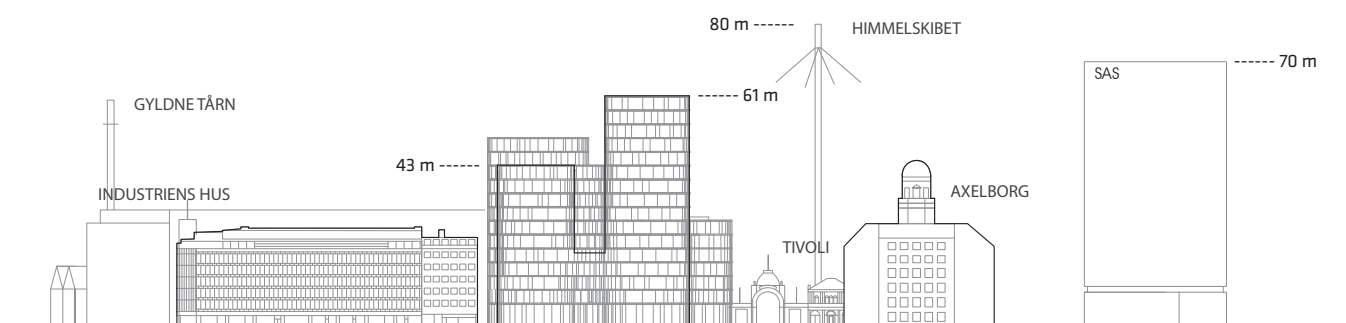


Byrummet med den fritliggende bebyggelse. Mod øst friholdes en passage til gennemgang mellem Vesterbrogade og Jernbanegade, så man vil kunne bevæge sig frit hele vejen rundt om bebyggelsen. Vesterbrogade omlægges, og i den forbindelse udvides fortovet, så der bliver plads til, at den runde bygning kan placeres 2 m ud i fortovet. Målestok 1:1000.





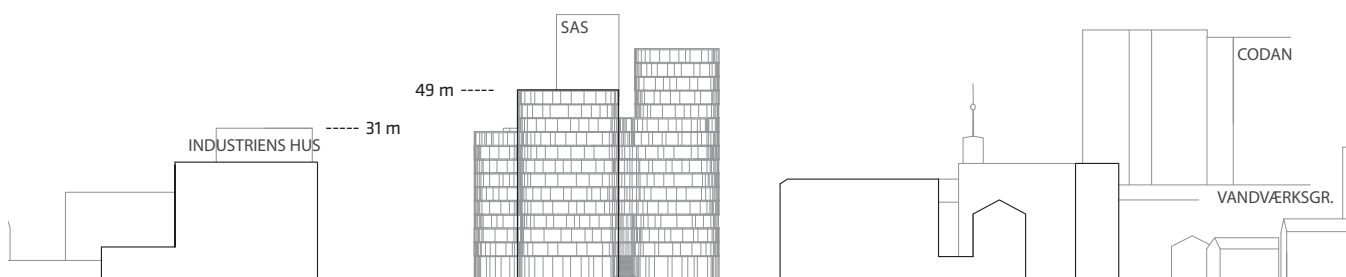
Opstalt mod Axeltovej



Opstalt mod Jernbanegade



Opstalt mod Vesterbrogade



Opstalt mod den ny passage

Målestok 1:2000

for at åbne nabogavlene op med døre og vinduer, så der skabes liv på begge sider af passagen. Hvor gavle ikke åbnes, skal de begrønnes.

Butikkerne i stueetagen kan enkelte steder spænde over flere etager via indre åbne trapper.

### Byrum

Pladsen indrettes med cirkulære "øer", der styrer og organiserer brugen af pladsen. Øerne kan være fordybninger, hævede arealer i græs, træ, beton, grus m.m. Herudover kan øerne rumme trælande, lavere beplantning, belysning, cykelparkering og bænke/opholdsmulighed etc.

Det eksisterende vandbassin flyttes og enten genplaces eller alternativt erstattes med nye vandelementer. Kunstværket "Zodiac" med de 9 amforer (udført af Mogens Møller) genetableres på pladsen i samarbejde med kunstneren.

Pladsen beplantes med træer, der udover at understøtte det grønne træk mellem Tivoli og Ørstedsparken, også afhjælper eventuelle vindgener. Den eksisterende træække langs Axelborg bevares.

### Bæredygtighed

Bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Lokalafledning af regnvand (LAR) vil blive integreret i projektet, herunder etablering af grønne tage.

#### PARKERINGSNORMER I KOMMUNEPLAN 2011

1 bil p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> for kontorer  
1 bil p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> for butikker  
1,5 cykel p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> for kontorer  
4 cykel p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> for butikker

#### FAKTA - PROJEKTFORSLAGET

	Areal	Bil antal	Cykler antal
Matrikel	3.736 m <sup>2</sup> (efter tilkøb)		
Bebygget areal	2.550 m <sup>2</sup>		
Heraf kontorer	ca. 18.900 m <sup>2</sup>	ca. 127	ca. 280
Heraf butikker	ca. 4.100 m <sup>2</sup>	ca. 40	ca. 165
I alt	ca. 23.000 m <sup>2</sup>	ca. 167	ca. 445

#### Friarealer

Friareal i alt (offentligt tilgængeligt)	ca. 1.821 m <sup>2</sup>
Private tagterrasser	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Friareal % (Uden tagterrasser)	ca. 8
Friareal % (Med tagterrasser)	ca. 12

### Parkering

Den kommende lejer af bebyggelsen har stor fokus på gode cykelforhold. Det prioriteres højt, at tilgængeligheden indrettes og afvikles så effektivt som muligt. Cykelparkering indrettes i den øverste kælder, og de nuværende cykelparkeringspladser på Axeltorv genetableres langs med Axelborg. Der etableres yderligere parkering til ca. 90 cykler på terræn, der skal integreres i pladsens møblering i forbindelse med indgangsarealerne til butikkerne.

De nederste 3 af 4 kælderetager udnyttes til parkering. Nedkørsel til parkeringskælderen sker fra Jernbanegade og integreres i bygningen. Dette sikrer minimal berøring med et omgivende byrum.

### Vindforhold

Bebyggelsens højde og form har fordret en nærmere analyse af vindforholdene. Der er udført simulering for:

- Vindforholdene med den gamle Scala-bygning til sammenligning.
- Vindforholdene for det nye byggeri uden beplantning.
- Vindforholdene for det nye byggeri med beplantning.

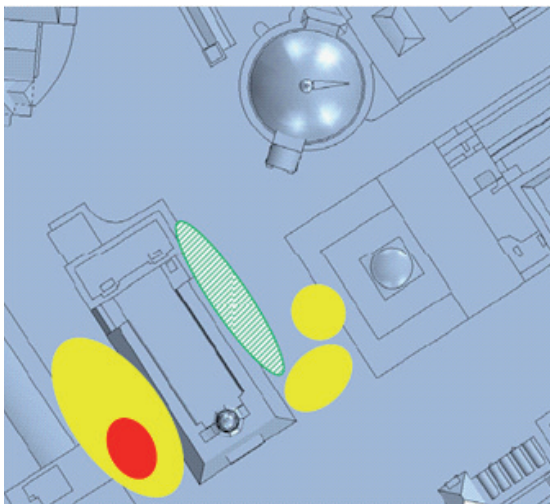
Den udførte vindsimulering for de eksisterende forhold viser, at komfortgrænsen overskrides (gul) på den sydlige del af Axeltorv. Uden beplantning er vindforholdene lidt ringere med den nye bebyggelse end med den gamle Scala-bygning, men der er flere læområder ved den nye bebyggelse (grøn). Ved vind fra syd er der uacceptable forhold (rød) ved den nye bebyggelse, som skal afhjælpes med beplantning.

Den foreslåede beplantning viser sig at kunne gøre vindforholdene på Axeltorv mindst lige så gode eller lidt bedre, end de var med den tidligere Scala-bygning. Vindforholdene kan optimeres yderligere ved beplantning af flere træer og træer i forskellig størrelse. Der kan således placeres flere træer end angivet i lokalplanens tegningsmateriale.

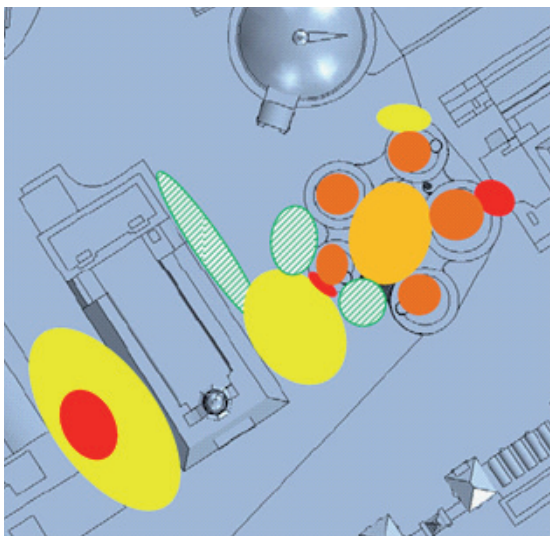
Efter den foreslåede beplantning er passagen stadig vindomsust for sydlige vinde, men der ses dog en reducerende effekt af træerne lige syd for. Det vil være svært helt at undgå vind i en så smal passage, da vinden i passagen ikke kun er en forstærket vind i fodgængerhøjde, men involverer hvirveldannelser. En løsning på dette kræver en nøjere analyse, inden valg og placering af træer.

Den foreslåede beplantning for byhaven afværger ikke vindforholdene helt, og området er stadig ikke velegnet til f.eks. udendørs ophold uden yderligere læ. I dette område vil et arrangement af lavere beplantning eller læskærme give væsentligt bedre læ, og området kan gøres attraktivt til stillesiddende aktiviteter.

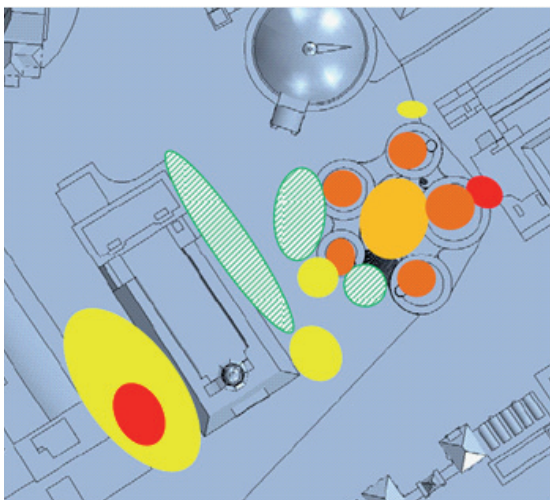
Simuleringer af vindforholdene viser, at de fem tagterrasser ikke er egnet til ophold uden inddækning. Derfor er inddækning af tagterrasser indarbejdet i projektets arkitektur.



Axeltorv med den tidligere Scala-bygning.



Axeltorv med den nye bebyggelse uden træer.



Axeltorv med den nye bebyggelse med træer.

- Områder med stærke vindgener
- Uegnet til ophold
- Komfortgrænsen for gang/slentren overskrides
- Komfortgrænsen for gang/slentren overskrides mindre
- Områder med godt læ

## Lokalplanens indhold

Lokalplanbestemmelserne sikrer, at der opføres et markant nybyggeri i høj arkitektonisk kvalitet og at der etableres en høj grad af udadvendte publikumsorienterede funktioner i stue og på 1. sal, samt en del af den øverste kælder. Herover indrettes serviceerhverv, såsom kontorer.

Axeltorv omlægges og friarealet tilpasses omkring Scala-grunden. Byrummet mellem Axelborg og den østlige karré vil blive offentligt tilgængeligt.

Pladsen bearbejdes landskabeligt med beplantning af fritstående træer, så der skabes en sammenbinding mellem Tivoli og Axeltorv ved Palads, som en reference til det tidligere voldterræn.

Passagen bearbejdes med belysning og ledelinjer, så den fremtræder tryk og tilgængelig. Der gives mulighed for at åbne med vinduer og døre i nabobebyggelsens gavle mod Scala-grunden.

Udover de ca. 165 biler som Kommuneplanen giver mulighed for, gives der mulighed for ekstra 13 p-pladser til den ønskede udvidelse af Dagmarhus.

## Udbygningsaftale

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

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

Med de ændrede og udvidede byggemuligheder, som kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør, indgås der en udbygningsaftale, hvor grundejeren forpligter sig til en omlægning og begrønning af Axeltorv samt en del af Vesterbrogade.

## Miljøforhold

### VVM

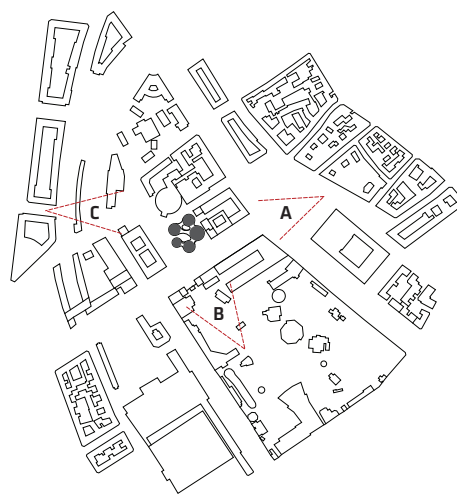
Der er ikke anlæg eller projekter inden for lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. Nr. 1510 af 15. december 2010)

### MPP Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2011).



*View A – Bebyggelsens omfang set fra Rådhuspladsen*



*Oversigtskort der viser, hvor de tre views er set fra.*



*View B – Bebyggelsens omfang set fra Tivoli*



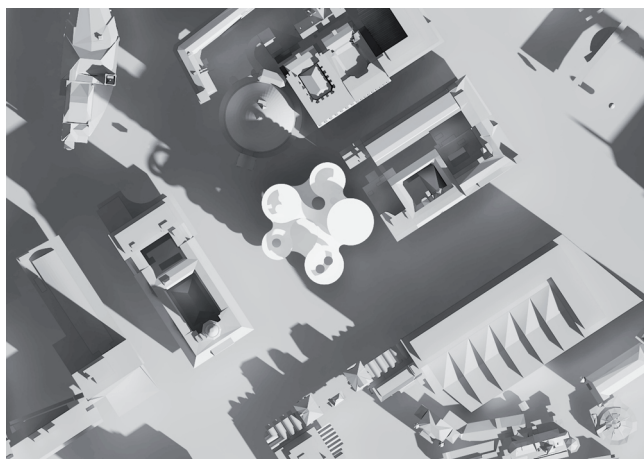
*View C – Bebyggelsens omfang set fra Vesterport*

Det skyldes, at lokalplanen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Planen giver mulighed for opførelse af en bebyggelse, som ikke i forhold til omgivelserne og den hidtidige planlægning medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

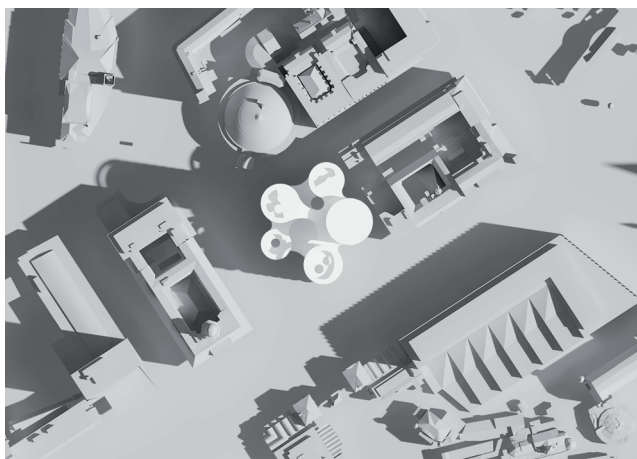
Det er i denne vurdering lagt til grund, at der er tale om opførelse af en bebyggelse i et udbygget, bymæssigt område, og at bygningen anvendelsesmæssigt og omfangsmæssigt ikke adskiller sig væsentligt fra, hvad der er muliggjort i den gældende lokalplan. I vurderingen indgår også, at der er tale om et højhus på 61 m. Bebyggelsen indgår i et område, hvor der i forvejen findes enkeltstående højhuse, f.eks. SAS, Codan og Scandic. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### **Bevaringsværdige bygninger**

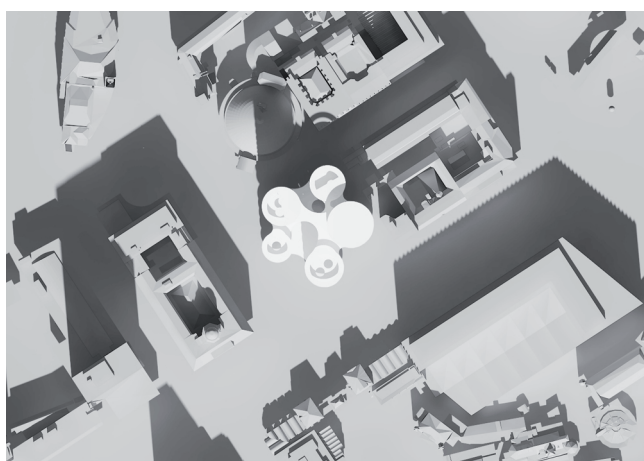
I lokalplan nr. 382 "Jernbanegade" er en facade på matr. nr. 66 mod Jernbanegade udpeget som bevaringsværdig. Det ansøgte projekt vil betinge denne facade nedrevet, hvilket vurderes at være arkitektonisk forsvarligt, idet tilsvarende bevaringsværdige facader er bredt repræsenteret andre steder i området. Området som helhed vil blive løftet arkitektonisk med det nye projekt.



21. marts kl. 9.00



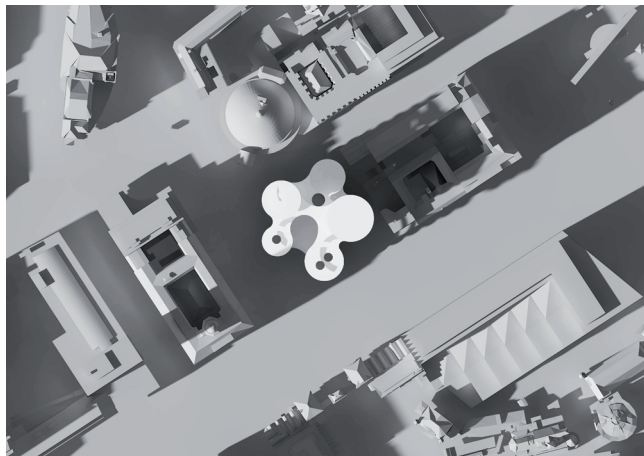
21. juni kl. 9.00



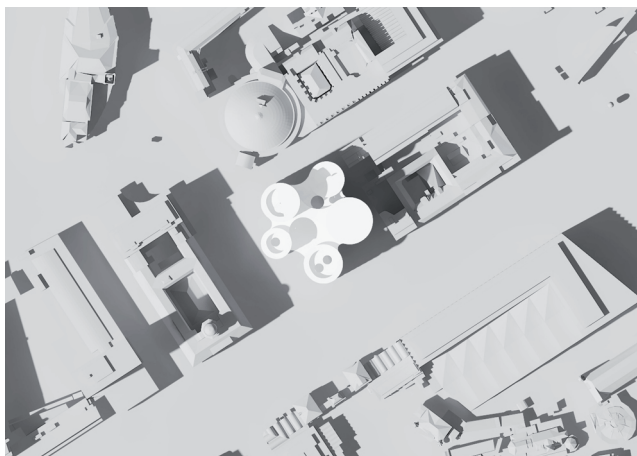
21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

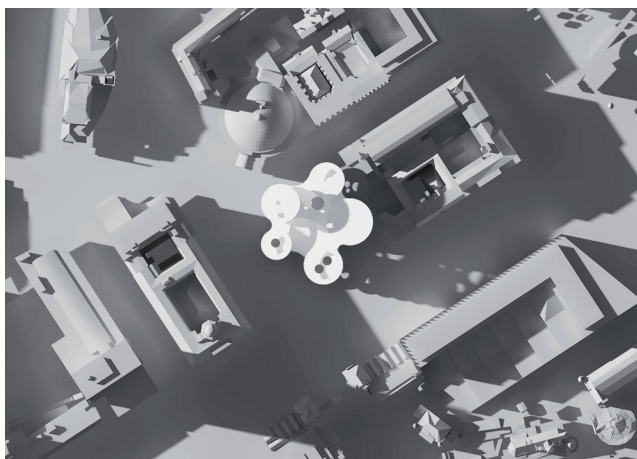


21. juni kl. 16.00

## Skyggediagrammer

Diagrammerne viser, at bebyggelsen med den valgte placering kun afgiver skygge mod naboejendommen mod øst om eftermiddagen - lidt mere i marts end i juni. Den primære skyggebelastning viser sig om morgenen mod pladsen ved Palads og på taget af Cirkusbygningen og om eftermiddagen ud på Vesterbrogade. Bebyggelsen skygger hverken for Axelborg, Axeltorv eller Tivoli.

Det vurderes, at de negative skygeeffekter er minimale i forhold til, hvad der kan forventes af en høj bebyggelse midt i centrum.



21. juni kl. 19.00

## II. Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

### Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder 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. Kontorbygninger over 1.500 m<sup>2</sup> kan frit placeres inden for det stationsnære kerneområde. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring både Vesterport Station, Hovedbanegården og den kommende metro og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2007's intentioner om stationsnær placering af kontorer.

### Kommuneplan 2011

I Kommuneplan 2011 er lokalplanområdet udlagt som S2- og S2\*-område, dvs. område til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området.

Parkeringsnormen i S-områder i tætbyen er i størrelsesordenen og højst 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal for kontorer og boliger samt 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for butikker.

For S2\*-området gælder, at den maksimale bebyggelsesprocent er 660, og den maksimale bygningshøjde er 27 meter. Bestemmelser om friarealer og parkering kan fastsættes i fornødent omfang i lokalplan.

Området ligger inden for det område, der i kommuneplanens rammer for detailhandel er fastlagt som regionalt center (City). De regionale centerområder skal tilbyde et overordnet og moderne butiksudbud for kommunens borgere, forbrugere i Øresundsregionen og for de mange turister i byen.

Samlede butiksarealer over 500 m<sup>2</sup> i en ejendoms kælder, stueetage, 1. og 2. sal skal fastholdes til butiksformål. Den særlige bestemmelse for S2\*-område fastlægger endvidere, at butiksarealet på matr. nr. 66, Vestervold Kvarter skal udgøre mindst 1.200 m<sup>2</sup> efter nærmere bestemmelse i lokalplanen.

Den maksimale størrelse for dagligvarebutikker er 3.500 m<sup>2</sup> og for udvalgswarebutikker 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan i centerområdet City (inkl. Fisketorvet) dog tillades 3 udvalgswarebutikker med op til 5.000 m<sup>2</sup>. Det samlede butiksetageareal må maksimalt udvides med 40.000 m<sup>2</sup>.



Nuværende kommuneplanrammer.



Ny kommuneplanramme er tilpasset det erhvervede areal.

#### Rammer for lokalplanlægning:

B-områder til boliger

C-områder til boliger og serviceerhverv

S-områder til serviceerhverv

O-områder til offentlige formål, fritidsformål mv.

T-områder til tekniske formål

\*-områder med særlige bestemmelser

## Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er udlagt til fjernvarmeforsyning, og analyser viser, at forsyning med fjernvarme i København er til gavn for såvel samfundsøkonomi og miljø som forbrugerne i forhold til decentrale og individuelle varmeformer.

## Trafikstøj

Beliggenheden ud til Vesterbrogade medfører den største støjbelastning af Scala-grunden. Støjniveauet på Vesterbrogade ud for den eksisterende Scala bygning er højt, og er op til 72 dB(Lden).

Ifølge de generelle retningslinjer i Kommuneplan 2011 må støjbelastningen ved byomdannelse til serviceerhverv ikke overstige 63 dB. Dog er det muligt at opføre serviceerhverv i områder som dette, hvor støjbelastningen fra vejtrafik er over 63dB(Lden), såfremt det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 51 dB(Lden). Det nødvendige luftskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end oplukkelige vinduer.

Der kan etableres boliger i området, når det sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik og 64 dB fra jernbanetrafik.

## Kommuneplantillæg

Placering af projektet kræver, at bygherre erhverver et areal af Axelortv samt Vesterbrogade. Disse arealer lægges til matrikel nr. 66, Vestervold Kvarter. S2\*-rammen justeres i overensstemmelse hermed.

For at muliggøre det foreslåede projekt er der udarbejdet et kommuneplantillæg, der ændrer den maksimale højde til 61 meter, og det anføres, at der på matrikel nr. 66, Vestervold Kvarter kan tillades bebyggelse på op til 23.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Grundejer tilvejebringer parkering til eget brug samt 13 p-pladser til brug for Dagmarhus. Der kan samlet set etableres 180 p-pladser på matr. nr. 66, Vestervold Kvarter.

## Bydelsplan

Bydelsplan for Indre By - Christianshavn 2011 er udarbejdet i et samarbejde mellem Indre By - Christianshavns Lokaludvalg og Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune. Lokaludvalgene har været ansvarlige for den lokale proces og borgerinddragelsen i forbindelse med bydelsplanlægningen. Bydelsplanen angiver lokaludvalgenes og forvaltningernes fælles retningslinjer og principper for udviklingen, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer hertil. Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 1. december 2011.

## Lokalplanforhold

Strøggadelokalplan nr. 178 "Vesterbrogade" fra august 1991 fastlægger anvendelsen af stueetagen mod Vesterbrogade og Axelortv til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende.

Lokalplan nr. 382 "Jernbanegade" fra november 2004 omfatter Scala-grunden samt resten af karreen mellem Jernbanegade og Vesterbrogade frem til H.C. Andersens Boulevard. Området fastlægges til serviceerhverv, såsom hotel- og konferencevirksomhed, teater, koncertsal, biograf, restauranter, cafeer, butikker og lignende.

Særligt for matr. nr. 66, Vestervold Kvarter, København, gælder, at området kun må anvendes til sådanne serviceerhverv, der i særlig grad er rettet mod offentligheden, såsom hotel- og konferencevirksomhed, teater, koncertsal, biograf, restauranter, cafeer, butikker og lignende. Der skal således udarbejdes ny lokalplan for at muliggøre indretning af kontorer på ejendommen.

Lokalplan nr. 436 "Industriens Hus" fra oktober 2009 muliggør udvidelse af "Industriens Hus" og fastlægger området til serviceerhverv med krav om, at de 2 nederste etager mod Vesterbrogade skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter m.v.

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

## Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen

Lokalplan "Scala" tager udgangspunkt i visionerne for Københavns udvikling, der er vedtaget i forbindelse med Kommuneplan 2011. Visionerne er henholdsvis 'et godt hverdagsliv', 'viden og erhverv' og 'grøn vækst'.

Den samlede vurdering er, at planen er i overensstemmelse med kommunens mål og værdier.

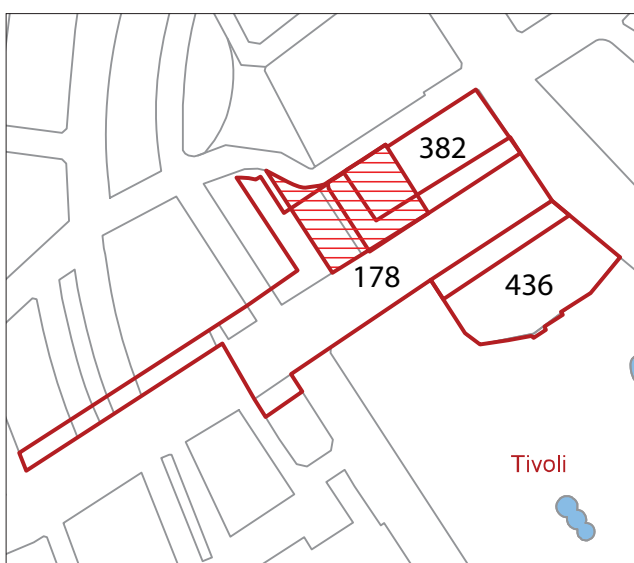


Illustration af gældende lokalplaner vist med rødt. Det aktuelle lokalplanområde er skraveret.



### **Et godt hverdagsliv i København**

København skal være en grøn, inkluderende og tryk storby, hvor man føler sig hjemme, og der skal være gode kultur- og fritidsfaciliteter med aktive grønne områder og små fredelige oaser.

Axeltorv omdannes i forbindelse med byggeriet til et mere grønt område, og ovenpå 1. sal anlægges en byhave med offentlig adgang.

Stueetagen og størstedelen af 1. sal indrettes til publikumsorienterede faciliteter, som sammen med nye opholdsmuligheder og fodgængerpassager i projektet bidrager til udviklingen af bylivet i København.

### **Viden og erhverv i København**

Beskæftigelsen i København skal stige, og virksomhedernes vilkår for økonomisk vækst skal forbedres. Det gælder de fysiske rammer, en velfungerende kollektiv trafik og adgang med bil for de virksomheder, der har brug for det i deres daglige virke.

Projektet vil give plads til ca. 645 nye arbejdspladser. Området ligger tæt på både Hovedbanegården, Vesterport Station og den kommende metro. Der vil blive etableret parkeringskælder i forbindelse med byggeriet.

### **København som metropol for grøn vækst**

København vil være verdens første CO<sub>2</sub>-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidigt med, at kommunen har skabt øget beskæftigelse og vækst. Bygningen skal derfor udvikles på et bæredygtigt grundlag.

## **Metropol for mennesker**

København skal være verdens bedste by at leve i. En bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. Det er visionen i udspillet 'Metropol for mennesker' som er godkendt af Borgerrepræsentationen. Udspillet sætter konkrete mål for Københavns byliv frem mod 2015 om, at der skal være mere byliv for alle, at flere går mere og at flere bliver længere. Teknik- og Miljøforvaltningen følger op på de tre mål med et årligt bylivsregnskab, der beskriver tendenser i det københavnske byliv.

## **Miljø i byggeri og anlæg**

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes miljørigtigt i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på:

[www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010)

## **Regnvand**

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR. [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar)

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, f.eks. ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask. Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen).

Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR-metoder og løsninger. Planloven giver hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl. Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune. Regnvand til toiletskyl tillades dog f.eks. ikke i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte.

## III. Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald.

Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer m.m.

### Jord- og grundvandsforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanområdet. Alle byzonearealer er dog som udgangspunkt områdeklassificerede, hvilket vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede (jf. jordflytningsbekendtgørelse fra 1. januar 2008). Områdeklassificering af et areal udløser pligt til anmeldelse til Center for Miljø af jord, der skal bortskaffes herfra.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm.), skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

### 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.



# Lokalplan nr. 484 'Scala'

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for Scala-grunden og Axeltorv.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal skabe mulighed for en brugsmæssig og arkitektonisk opgradering af Axeltorv og Scala-grunden. Dette sikres bl.a. ved krav om et arkitektonisk markant byggeri med udadvendte publikumsorienterede funktioner i de nederste etager og åbne facader i stueetagen. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Stationsnærheden og den centrale beliggenhed ønskes udnyttet til en tæt bebyggelse med mange arbejdspladser og besøgsmaal.
- Det sikres, at der med de 5 runde bygninger i forskellig højde og diameter skabes oplevelsesrige kig ad kvarterets sigtelinjer og at stedet får en ny og synlig identitet.
- Axeltorv omlægges, så den fremtidige bebyggelse og indretning skaber nye pladsdannelse samt nye sammenhænge og forbindelser herunder en passage mellem Jernbanegade og Vesterbrogade.

## § 2. Området

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter et umatrikuleret offentligt vejareal (Axeltorv mellem Jernbanegade og Vesterbrogade samt et lille cirkelslag mod Vesterbrogade) samt ejendommen matr. nr. 66, Vestervold Kvarter, København og alle parceller, der efter den 1. februar 2012 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

Området må anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, restauranter, hoteller, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, samt til helårsboliger.

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

### Stk. 2.

Den øverste kælderetage, stueetagen og 1. sal må kun anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, samt særligt udadvendte offentlige funktioner, såsom butikker, restauranter, musikspillesteder, gallerier og lignende. Disse etager må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.

### Stk. 3.

Uanset stk. 2 kan den øverste kælderetage anvendes til varetilkørsel og anden servicering af de publikumsorienterede serviceerhverv samt til cykel- og bilparkering.

Desuden kan indtil 25 pct. af etagearealet på 1. sal anvendes til foyer, reception og lignende for virksomheder og boliger på de overliggende etager.

Endelig kan Teknik- og Miljøudvalget i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, tillade indretning af den i stk. 2, 2. sætning nævnte virksomhed.

### Stk. 4.

Inden for lokalplanområdet skal det samlede bruttoetageareal til butikksformål udgøre mindst 1.200 m<sup>2</sup> og må ikke overstige 4.100 m<sup>2</sup>. Arealet af den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>, og arealet af den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 3.000 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Med muligheden for en udvalgsvarebutik på op til 3.000 m<sup>2</sup> lægges der beslag på én af de 3 butikker, der kan tillades i centerområde city i henhold til Kommuneplan 2011.

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

### Stk. 5.

Indtil 10 % af etagearealet kan anvendes til helårsboliger. Boligerne skal i gennemsnit være mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og ingen bolig må være mindre end 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Pulterrum til boligen kan ikke medregnes i boligens bruttoetageareal. Boliger må kun placeres på 3. sal og i etagerne derover. Der skal i tilknytning til boligen etableres tagterrasser eller lignende udendørs opholdsareal.

## Kommentar

Ved krav om helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boligen til feriebolig og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en sådan vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

#### **Stk. 6.**

Der må ikke indrettes erhverv over etager med boliger.

#### **Stk. 7.**

For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

### **§ 4. Vej- og pladsforhold, byggelinier**

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

Mod Jernbanegade og Vesterbrogade opretholdes de eksisterende vejlinjer jf. dog stk. 2.

#### **Stk. 2.**

Det på tegning nr. 2 med gul skravering viste vejareal kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

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

Adgang til parkeringskælder skal ske fra Jernbanegade med placering som vist på tegning nr. 2.

Adgang for cyklister til p-anlæg i konstruktion, skal som minimum kunne ske via nedkørsel til parkeringskælder.

Overkørsel og nedkørsel til parkeringskælder skal udformes, så der sikres gode oversigtsforhold ved udkørsel, samt efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

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

Axeltorv skal anvendes som plads med rekreative funktioner samt med mulighed for udendørs servering og afholdelse af arrangementer og lignende, jf. i øvrigt §7, stk. 1. Arealet må ikke bebygges.

### **§ 5. Bebyggelsens omfang og placering**

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

Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 2 og 3 viste bebyggelsesplan og med de på tegning nr. 3 angivne højder, diameter og maksimale etageantal eksklusive tagterrasser. Bygningshøjder regnes fra kote 5.80.

#### **Stk. 2.**

Etagehøjder på stueetagen skal være mindst 5 meter.

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

Sammenbygningerne skal opføres efter principperne anført på tegning nr. 3.

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

De runde bygningers øverste etage skal friholdes for sammenbygninger.

### **Kommentar**

Byhaven skal opleves som åben og rummelig, og de runde bygningers afslutning skal tydeligt kunne aflæses som runde konturer mod himlen.

#### **Stk. 5.**

Bebyggelsens etageareal må ikke overstige 23.000 m<sup>2</sup>.

### **§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

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

Bebyggelsens udformning, herunder materialer og farver mv., skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Facaderne skal udføres så følgende generelle forhold iagttages:

- a) Facaderne skal udføres med stor variation og detaljering i både den store og den lille skala.
- b) Facaderne skal fremstå i tunge naturlige materialer (f.eks. træ, kobber, mosaik, teglskiver eller natursten) kombineret med glaspartier.
- c) Facader i stue- og 1. sal, der jf. tegning nr. 4 er markeret med orange, skal udformes med indgangspartier og mindst 75 % skal fremstå med en åben og transparent karakter, der understøtter udadvendte funktioner. De lukkede felter skal fordeles jævnt. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af lukkede facader. Der skal mindst være ét indgangsparti pr. bygning mod Axeltorv, Jernbanegade, Vesterbrogade og passagen i stueetagen, og mindst et indgangsparti pr. bygning mod byhaven på 1. sal.
- d) Ned- og opkørselsrampen til p-kælderen skal integreres i bygningen.
- e) Tage skal fremstå flade og begrønnes.
- f) Glas skal fremstå transparent eller translucet og må ikke udføres med spejlvirkning.
- g) Værn ved altaner og terrasser udføres som åbne og transparente i materialerne træ, stål og/eller glas.
- h) Synlige metaloverflader må ikke fremstå galvaniserede, men skal gives en bearbejdet overflade.
- i) Inddækninger og eventuelle tagnedløb skal udføres i metal.
- j) Trapperne til byhaven skal opdeles i flere niveauer, således at man kan se direkte op i byhaven.

#### **Stk. 2.**

Skiltning, lysinstallationer, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet. Opsætningen må ikke ske uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Lysinstallationer må ikke blænde eller være til gene for omgivelserne.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede reklamer. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anven-

delse, er ikke tilladt.

### Kommentar

Borgerrepræsentationen har vedtaget et sæt retningslinjer og anbefalinger for skilte og facadeudstyr generelt. Retningslinjerne kan ses på [www.kk.dk](http://www.kk.dk). Publikationen "Facader og skilte i København" kan fås ved henvendelse til Center for Bydesign.

### Stk. 3.

Tekniske anlæg og installationer skal indeholdes i bebyggelsen og må ikke fremstå som elementer placeret på tag.

### Stk. 4.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes så de fremtræder som integrerede dele af bygningsens arkitektur.

## § 7. Byrum og parkering

### Stk. 1.

Byrummet og byhaven, som består af Axeltorv og friarealerne, skal anlægges og indrettes så følgende generelle forhold iagttages, jf. tegning nr. 4:

- a) Byrummet og byhaven skal indrettes med en overvejende fast, gennemgående belægningsflade og møbleres med cirkulære rumskabende elementer. De cirkulære former kan være forsænkede, hævede eller omkransede arealer. De kan indrettes til ophold, cykelparkering, med beplantning mm. eller et vandelement. Der skal etableres areal til ophold med bænke.

### Kommentar

De rumskabende elementer kan give mulighed for ophold, optræden, sportsaktiviteter m.m.

Det er intentionen, at lokal håndtering af regnvand (LAR) og forsinkelse af regnvand efter skybrud indgår som en naturlig del af byrummets udformning.

- b) De cirkulære områder kan have en anden karakter og materialemæssigt være græs, træ, beton, grus m.m.
- c) Møblering af byrummet skal tage hensyn til naturlige bevægelseslinjer og respektere fodgængerforbindelserne.
- d) Materialer, farver, belægning, indretning, beplantning, belysning m.m. skal samstemmes, så det opleves som et sammenhængende byrum.
- e) Byrummet skal mod Vesterbrogade og Axeltorv bearbejdes, så der opstår en klar adskillelse mellem det private og det offentlige areal, samtidig med at det i materialer opleves som en naturlig overgang mellem det offentlige og private areal.
- f) De på tegning nr. 4 markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fældes uden særlige tilladelse fra Teknik- og Miljøudvalget.

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer vil kun blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil

desuden blive betinget af, at der sker en genplantning af træer.

Bevaringsværdige træer skal sikres mod beskadigelser, herunder i nedrivnings-, bygge- og anlægsperioden for så vidt angår rodnet, stamme og krone. Der må ikke foretages udgravninger eller jordpåfyldninger inden for træernes vækstzoner/drypzoner.

- g) Byrummet skal bearbejdes landskabeligt, og nye træer skal placeres fritstående.

### Kommentar

Træer skal plantes i et jordareal på min. 10 m<sup>2</sup> dækket af grus, græs, flis eller anden beplantning. Alternativt kan de plantes i min. 15 m<sup>2</sup> rodvenligt bærelag, hvor de er omgivet af fast belægning. Omkring stammen skal der etableres min. 2,5 m<sup>2</sup> åbent areal.

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

Det bør så vidt muligt undgås at plante allergene træer.

Al plantning bør foretages af faguddannet personale og 'Normer for anlægsgartnerarbejder' bør følges ved anlæg af friarealerne.

- h) Belysningen skal etableres således, at den med hensyn til omfang og placering tilgodeser sikkerhedsmæssige og æstetiske hensyn samt sammenhæng med belysning af lokalveje og grundareal.

Belysning af ubebyggede arealer må ikke være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk. Lyskilden skal med hensyn til lyskvalitet og farvetemperatur have tilsvarende egenskaber som glødepærer, og må ikke være til gene for beboere m.v.

### Kommentar

Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.

- i) Det eksisterende Kunstværk "Zodiac" af kunstneren Mogens Møller genplaceres på pladsen. Til erstatning for det eksisterende vandbassin etableres et nyt vandelement på pladsen.

- j) Passagen skal gives en bearbejdning med beplantning og belysning, så det oplevet som en velbelyst og tryk passage.
- k) Pladsarealer, adgangs- og opholdsarealer samt passagen skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne. Belægninger i hovedganglinjer skal være trinfri og have jævne forløb med ledelinier, taktile adskillelser og kontrastmarkeringer integreret i belægningen ved tilsluttende trin og forhindringer. Der skal etableres tilgængelige adgange de steder, hvor der etableres trapper.

#### **Stk. 2.**

Belægninger, træbeplantninger, belysning og inventar i øvrigt på vej-, plads- og stiarealer skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse skal medvirke til at give området en kvalitativ, bymæssig og helhedspræget fremtræden.

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

Ubebyggede arealer må ikke hegnes.

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

Der skal anlægges opholdsarealer, altaner og tagterrasser for beboere og brugere.

#### **Stk. 5.**

Tagterrasser skal begrønnes.

#### **Stk. 6.**

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal.

For butikker skal parkeringsdækningen dog være 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Der må højst etableres 180 parkeringspladser.

Al parkering skal indrettes i kælderen.

#### **Stk. 7.**

Cykelparkering til kontorer og boliger skal placeres i kælderen. Af de øvrige cykelparkeringer skal mindst 50 procent placeres på terræn i tilknytning til indgange.

Cykelparkering skal etableres efter følgende normer:

- a) Administration og lignende kontorarbejdspladser – mindst 1,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- b) Detailhandel – 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- c) Boliger – 2,5 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.
- d) Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal ved boliger og detailhandel.

#### **Stk. 8.**

Cykelparkering på terræn skal indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til byrummets indretning og arkitektur samt i nærheden af indgange.

Eksisterende cykelparkering på Axeltorv skal genetableres under de bevaringsværdige træer, jf. tegning nr. 4.

#### **Kommentar**

Cykelparkering kan være fælles for flere ejendomme. Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

#### **Stk. 9.**

Renovation skal integreres i bygningen.

### **§ 8. Ledningsforhold og tekniske anlæg**

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

### **§ 9. Foranstaltninger mod forureningsgener**

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

For boliger tillades en støjbelastning på op til 68dB (Lden). Det skal i så fald sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35m<sup>2</sup>) ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i boligernes sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

For kontorer o. lign. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 dB fra vejtrafik, med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, og liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35dB.

#### **Kommentar**

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor Lden er en sammenvejning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, aften fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 10. Bæredygtighed

Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse jf. bygningsreglement gældende ved byggetilladelse.

### Kommentar

Hele København er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Da lokalplanområdet udlægges til lavenergibebyggelse, skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, hvis der ansøges herom. Byggeri i lokalplanområdet er således ikke underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, men der vil kunne indgås aftale herom med Københavns Energi, da det ligger i et område, der allerede er dækket af fjernvarmenettet.

## § 11. Matrikulære forhold

Der kan gennemføres arealoverførsel fra matr.nr. 66 Vestervold Kvarter, København, til naboejendommen matr. nr. 74 ibid. med henblik på åbning af eksisterende gavle.

### Kommentar

En åbning af gavle i nabobebyggelsen vil styrke projektets intention om bl.a. åbne og aktive stueetager langs passagen samt øget tryghed.

Placering af skel og åbning af gavl skal ske under iagttagelse af byggereglementets krav vedrørende brandsmitte og skelafstand.

## § 12. Retsvirkninger

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

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

## § 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade", endeligt bekendtgjort den 5. december 1990, ophæves, for så vidt angår den del, der er omfattet af denne lokalplan.

Lokalplan nr. 382 "Jernbanegade", endeligt bekendtgjort den 23. november 2005, ophæves, for så vidt angår den del, der er omfattet af denne lokalplan.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2011.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk.1 kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.  
Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Lokalplan nr. 484 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. november 2012 og bekendtgjort den 12. december 2012

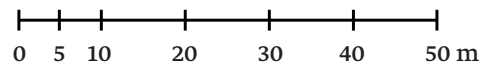
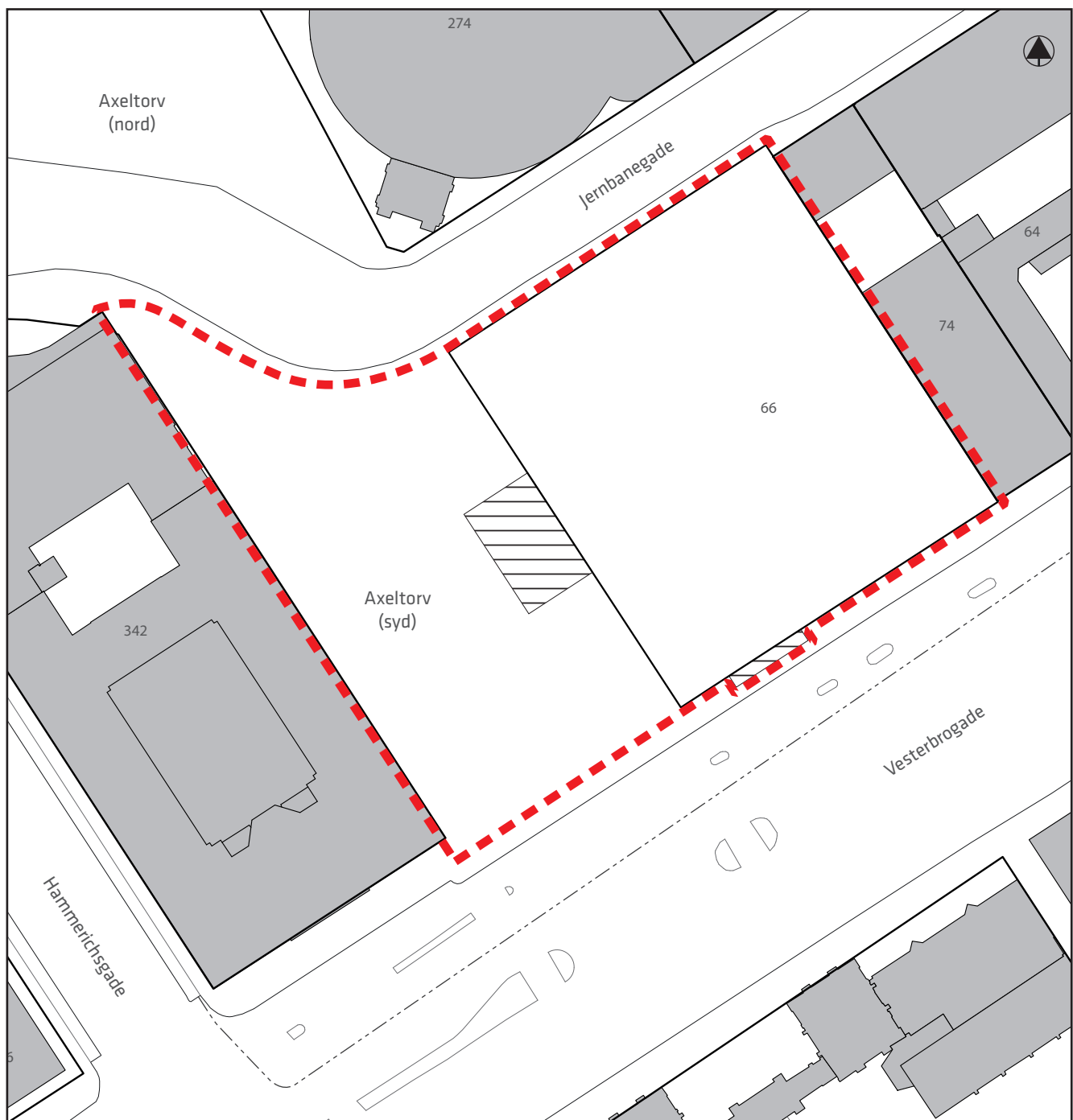
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 10. december 2012


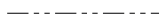

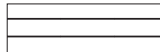
Lise Palm  
Områdechef

/Karen Probst  
arkitekt

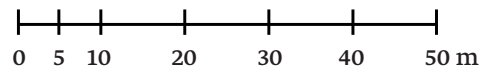
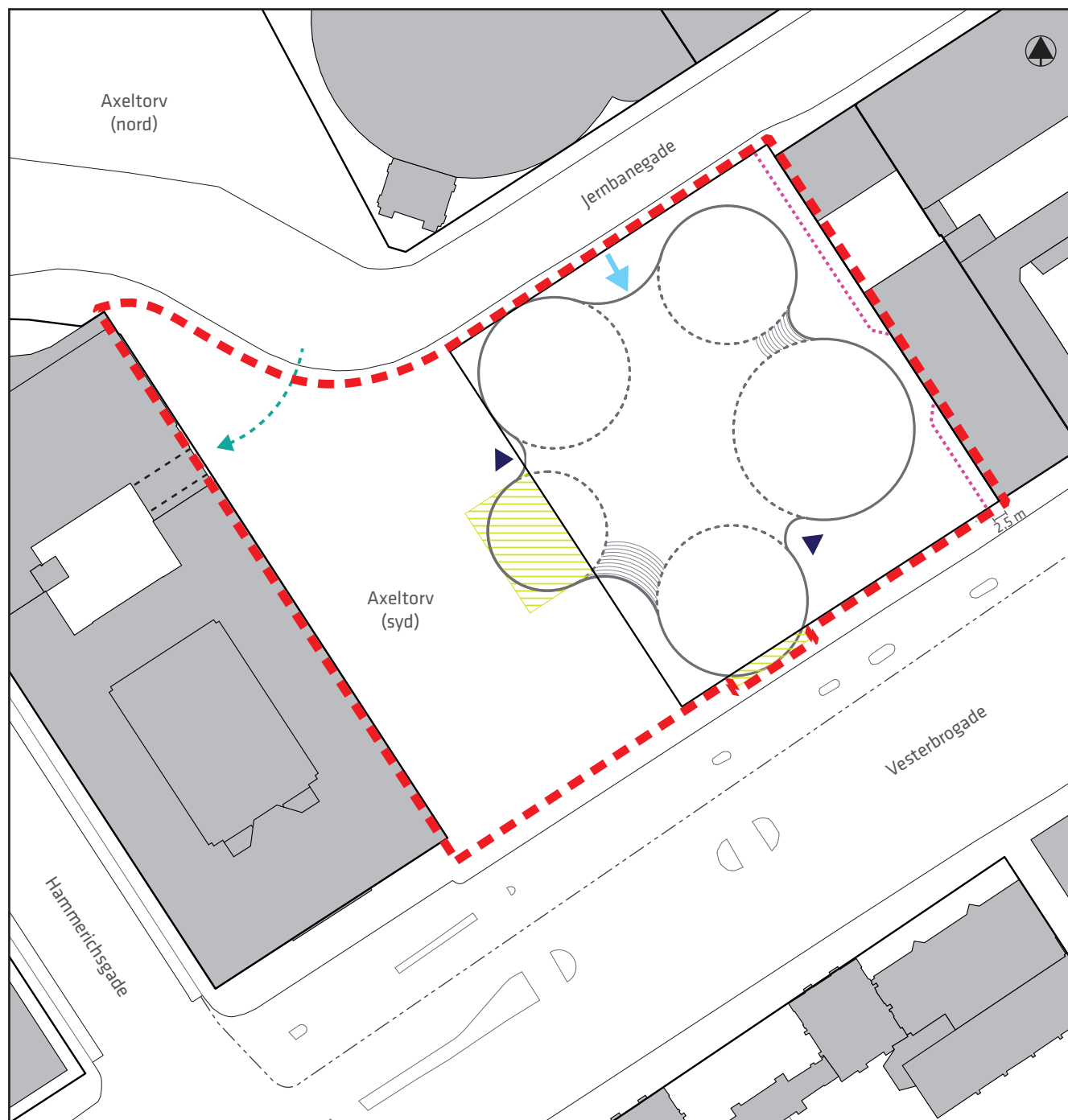


# Tegning nr. 1 – Lokalplanområdets afgrænsning



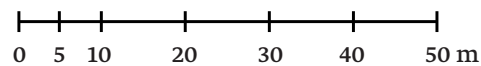
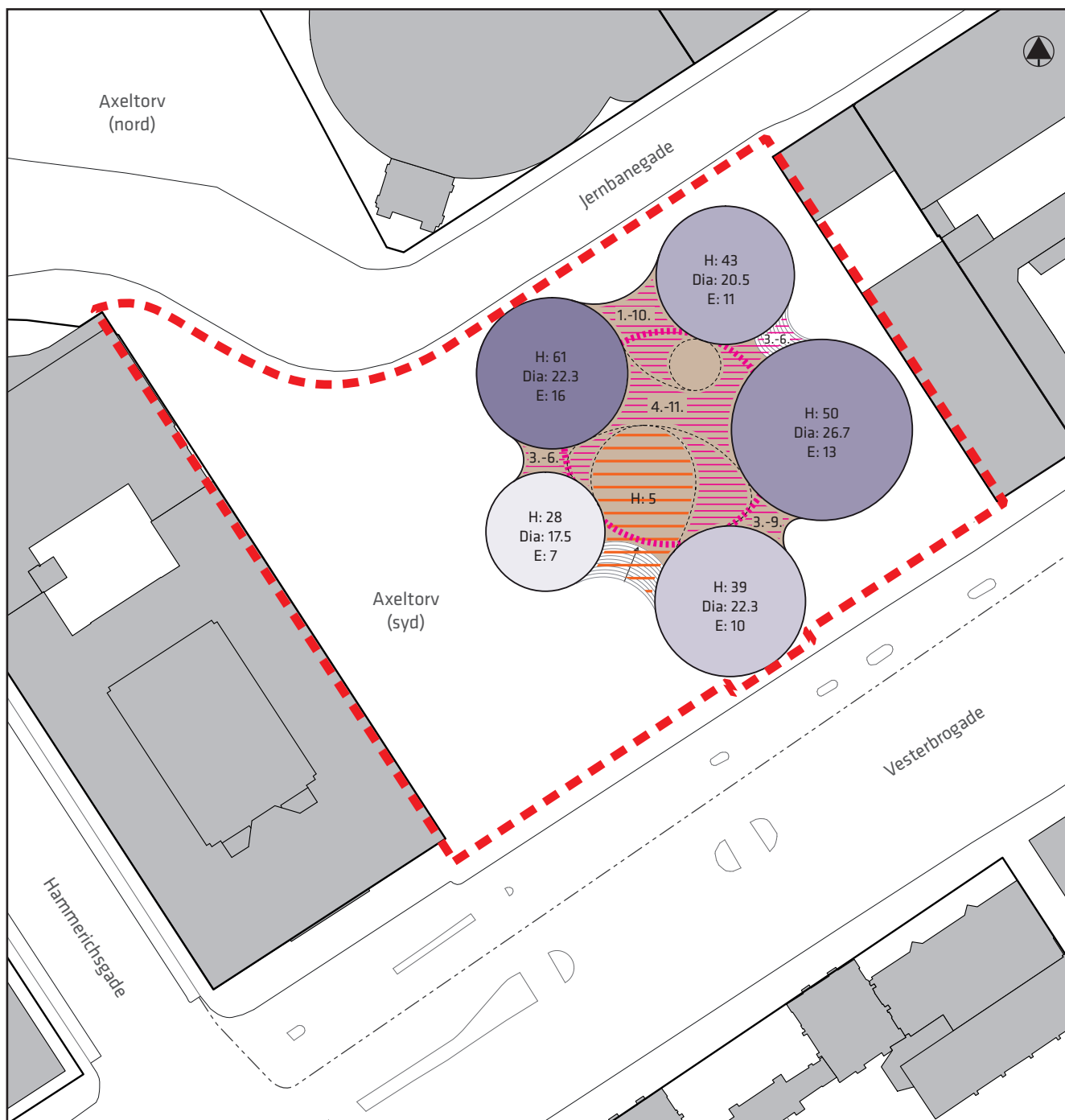
-  Lokalplanområde (Området regnes fra indersiden af stiplingen)
-  Ny afgrænsning af fortovet når Vesterbro Passage projektet er udført
-  Gældende matrikelskel / matrikelnummer, Vestervold Kvarter, København
-  Areal der forudsættes erhvervet










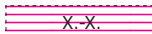

# Tegning nr. 2 – Vejforhold og bebyggelsesplan



- |  |  |  |                               |
|--|--|--|-------------------------------|
|  | Lokalplanområde  |  | Byggefelt                     |
|  | Ny afgrænsning af fortovet når Vesterbro Passage projektet er udført |  | Trappe til byhaven            |
|  | Gældende matrikelskel indtil nyt areal erhverves                     |  | Hovedindgange til stueetagen  |
|  | Evt. nyt skel mod nabokarré  |  | Adgang til p-kælder           |
|  | Vejareal der kan nedlægges   |  | Port på nabogrunden           |
|  |  |  | Adgang til port i nabogrunden |





















# Tegning nr. 3 – Omfang



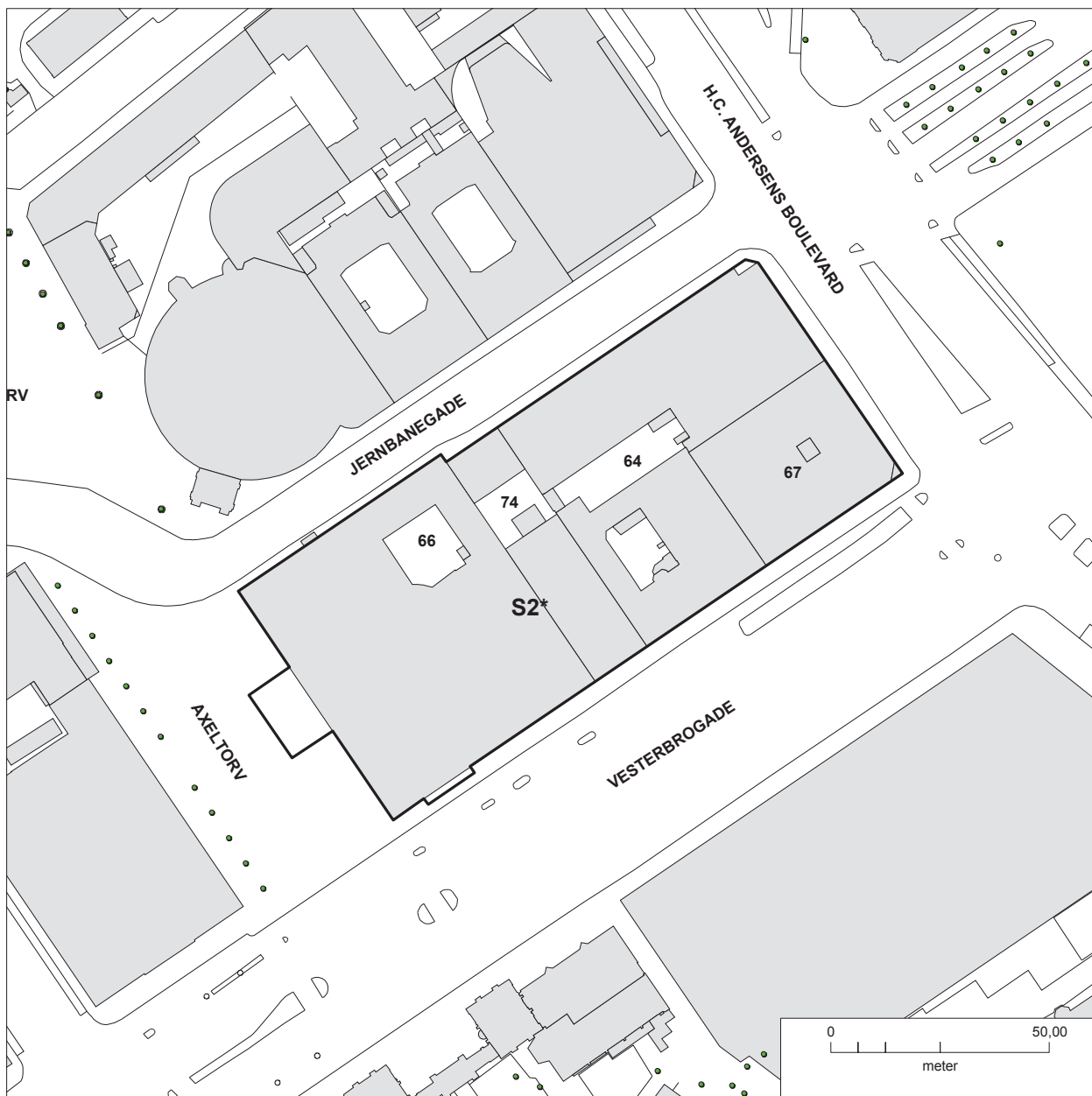
-  Lokalplanområde
-  Ny afgrænsning af fortovet når Vesterbro Passage projektet er udført
-  Principisnatur for højder, mørk er højest
-  H: Højde af ny bygning angivet i meter (i forhold til kote 5,80 m)
-  Dia: Diameter af ny bygning angivet i meter
-  E: Maksimalt etageantal i ny bygning
-  Trappe til byhaven
-  Principiel afgrænsning af areal, der skal friholdes for sammenbygninger op til 4. sal
-  Byhaveniveau angivet i meter
-  Principiel placering af sammenbygninger med angivelse af mellem hvilke etager, de skal placeres
-  Areal der skal friholdes for sammenbygning

# Tegning nr. 4 – Byrum



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Lokalplanområde  |  | Indgang til butikker og lign.                           |
|  | Ny afgrænsning af fortovet når Vesterbro Passage projektet er udført |  | Hovedindgange til stueetagen                            |
|  | Eksisterende fodgængerforbindelse, der forudsættes opretholdt        |  | Adgang til p-kælder                                     |
|  | Ny fodgængerforbindelse, passagen                                    |  | Trappe til byhaven                                      |
|  | Byhaven på 1. sal  |  | Områder, hvor der skal plantes træer til at afbøde vind |
|  | Axeltorv og pladsdannelse  |  | Bevaringsværdige træer                                  |
|  | Nye pladsdannelse  |  | Eksisterende træ  |
|  | Åbne/transparente facader, henholdsvis i stue og på 1. sal           |  | Principiel placering af nye træer                       |
|  | Åbninger/begrønning af nabofacade                                    |  | Principiel genetablering af eksisterende cykelparkering |
|  | Begrønning af nabofacade   |  | Principiel etablering af ny cykelparkering              |

# Tillæg nr. 7 til Københavns Kommuneplan 2011



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres S2\*-området ved Axel Torv (ramme-id: 785), som vist på kortet, med følgende særlige bestemmelse:

Den maksimale bygningshøjde er 61 m. På matr. nr. 66 Vestervold Kvarter skal butiksarealet udgøre mindst 1.200 m<sup>2</sup> efter nærmere bestemmelse i lokalplanen, og der kan tillades bebyggelse på op til 23.000 m<sup>2</sup> etageareal. Der kan i alt opføres 180 p-pladser på matrikel nr. 66 Vestervold Kvarter.

Som følge af projektet udvides matr. nr. 66 Vestervold Kvarter. S2\*-rammen justeres, så den er i overensstemmelse hermed.

**Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. november 2012.**

**Center for Byudvikling 12. december 2012**





Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postbox 447  
1505 København V

tlf.: 33 66 33 66  
e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)



**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen